RIFLESSIONI
SUL SISTEMA IPOTECARIO

DEL DOTTORE

GIUSEPPE COSIMO VANNI

PROCURATORE

AL SUPREMO CONSIGLIO DI GIUSTIZIA

SEDENTE A FIRENZE.

Io presento al pubblico il resultato delle mie indagini non altro che come un saggio di ciò che può essere trattato da una mano più abile della mia. STEUART. An inquiry into the principles of the political economy.

FIRENZE
PRESSO NICCOLÒ CARLI
1816.

INDICE.

INTRODUZIONE pag. 1

CAP. PRIMO. Degli ostacoli alla pubblicita' delle ipoteche, o sia delle ipoteche occulte 13

§ I. *Ipoteca legale a favor delle mogli su i beni dei mariti, e dei pupilli e sottoposti su i beni dei tutori e curatori* 15

§ II. *Privilegj esenti dall'inscrizione in forza dell' art. 2101 del cod. civile* 30

§ III. *Ipoteca legale a favore delle femmine escluse dalle successioni, per le doti congrue e per gli alimenti* 32

§ IV. *Ipotecarj non inscritti* 36

§ V. *Privilegio del venditore* 39

§ VI. *Ipoteche dei padroni diretti su i fondi livellarj* 40

§ VII. *Separazion dei patrimonj a favor dei creditori delle successioni devolute avanti la pubblicazione del codice* 42

Conclusione 44

CAP. SECONDO. Degli ostacoli alla specialita' delle ipoteche, o sia delle ipoteche generali 47
§ I. *Ipoteche del passato* 50
§ II. *Ipoteche legali e giudiciarie* 65
§ III. *Ipoteche su i beni futuri* 68
CAP. TERZO. Altri ostacoli alla perfezione del sistema ipotecario 73
§ I. *Ipoteche eventuali* 74
§ II. *Del tempo che passa fra la stipulazione, e l'inscrizione delle ipoteche* 77
§ III. *Fiscalità del sistema* 80
§ IV. *Formalità delle inscrizioni* 83
§ V. *Poca pubblicità dei registri* 87
§ VI. *Transcrizione* 90
§ VII. *Procedura d'esecuzione sugli stabili* 96
§ VIII. *Arresto personale* 101

INTRODUZIONE.

Da gran tempo i filosofi, e i giureconsulti più illuminati avean dimostrato il benefizio della pubblicità delle ipoteche sui beni stabili; da gran tempo i legislatori di diverse Nazioni ne avean tentati esperimenti più o meno estesi (1), dai quali era sempre risultato il più salutare effetto per la prosperità nazionale. In Toscana poi, se morte violenta, e immatura vietò che Alessandro de' Medici primo Duca di Firenze recasse ad esecuzione quel suo piano di registro, e di censimento generale, di cui fà fede il *Var-*

(1) L'Olanda, la Danimarca, la Prussia, la Sassonia, la Pensilvania (Stati Uniti d'America) gli Stati Austriaci, gli Stati Pontificj oltre i pubblici registri delle proprietà fondiarie, hanno anche pubblici registri più, o meno estesi dei diritti reali sui fondi.

chi (1), la pubblicità però di molte contrattazioni, e di molti atti fu ben tosto stabilita dai successivi regnanti con varie provvidenze parziali, mercè delle quali godemmo fin da molti, e molti anni l'utilità di pubblici registri e delle donazioni, e delle emancipazioni, e delle obbligazioni delle donne, e dei fidecommissi (2), e delle

---

(1) Varchi Istor. Fior. lib. 15 pag. 625 ediz. di Leida » ivi » Lasciar già non voglio tre concetti, e proponimenti che egli (il Duca » Alessandro) aveva nell'animo di infinita utilità a tutta la dizione » fiorentina, il *primo* dei quali è che egli voleva che tutti li istru» menti pubblici e scritti privati non si potessero rogare, nè scrivere » se non in lingua volgare. . . . il *secondo* che egli non voleva che » a libro nessuno, o di mercatanti, o di altri si prestasse fede. . . . » il *terzo* era che chiunque pretendesse, per qualunque cagione, » *azione alcuna* sopra i beni immobili, dovesse fra tanto tempo averlo » notificato, perchè voleva che qualunque avesse posseduto o poderi, » o case tanto tèmpo, non potesse esser molestato, avendo conosciuto » che pochissimi sono quelli a Firenze, e forse nessuno, i quali ab» biano cosa alcuna la quale sia totalmente loro, e la possino legitti» mamente vendere rispetto a doti, o fideicommissi, *o altre obbliga» zioni* senza prometter l'evizione, o di avere a renunziare a'da» nari. »

(2) Merita di essere osservata infra le altre la legge di Cosimo primo del 14 dicembre 1569 sull'archivio pubblico cap. 6. » ivi » » Onde per facilitare il commercio, e per provvedere in tutto quel » che si può al comodo, e beneficio universale, *et acciocchè cia» scuno possa facilmente accertarsi* se quei beni li quali ha inten» zione di comprare sono sottoposti, o no a qualsisia fidecom-

amministrazioni tutelari; se non voglia anche dirsi che i libri delle gabelle contenevano la notizia di *tutti* i contratti notariali, le copie duplicate dei quali conservavansi ne'pubblici archivj, con una attenzione che formò la maraviglia, e meritò la lode degli esteri (1). E quando i lumi del secolo aveano già avvezzato gli uomini a generalizzare le idee, e a risalire ai principj, nemmeno fra noi mancò il pensiero di stabilire un sistema unico, e completo d'ipoteche pubbliche, il piano del quale esaminato per ordine Sovrano dai primi magistrati, che concordemente risposero per adottarlo, farà sempre, benchè rimanesse senza effetto per le so-

» misso universale, o particolare, si statuisce e ordina che nella » cancelleria dell'archivio pubblico vi si tenghino, e vi si conservino di continuo libri di buona grandezza, dove per ordine » d'alfabeto con parole brevissime. . . . . . apparischino tutti i » fidecommissi. . . . . con ordine, et in tal maniera che con facilità, e senza lunghezza di tempo *possi altrui sempre vedere, et* » *accertarsi* di quei beni che siano, o non siano sottoposti a fide» commisso. »

(1) Gli archivj pubblici dei contratti di Firenze, e di Siena furono conservati col decreto Imperiale de' 5 settembre 1810, malgrado che ciò fosse in opposizione col sistema notariale adottato in tutto l'Impero Francese; e poi un altro decreto Imperiale de' 20 giugno 1812 creò due archivj notariali sul modello di quelli di Toscana per i dipartimenti di Roma, e del Trasimeno.

pravvenute vicende, testimonianza chiarissima della saviezza di chi lo propose.

Nel 1808 il codice civile francese ci portò un sistema ipotecario più completo, e basato, come ognun sa, su due principj, quello cioè della *pubblicità*, e quello della *specialità* delle ipoteche.

Il primo di questi due principj è sì generalmente riconosciuto per utile, e giusto, che ne sarebbe inutile ogni discussione: molto più che la morale pubblica per sè sola lo comanderebbe, se gli altri argomenti a suo favore tacessero (1). Ma non è così del secondo: i vantaggi

---

(1) Tra le tante autorità mi sia permesso di riportare almeno quella del proposto Muratori, che così scriveva fino del 1742 al Papa Benedetto XIV. nella sua opera *su i difetti della giurisprudenza* cap. 17. » ivi » Finirò questo capitolo con dire che se un » gran benefizio si farebbe all'umano commercio coll'obbligar le » genti a denunziare a un determinato pubblico ufizio i lor beni » sottoposti ai fidecommissi, riuscirebbe non meno utile lo sten- » der l'obbligo istesso *alle ipoteche*, cagione anche esse di tanti » *inganni*, e cagione di tante liti, perchè i contraenti non sa- » pendo, nè potendo sapere, da quai precedenti legami sieno » imbrogliati i beni, si imbarcano in contratti, che riescono in » fine in loro danno, e rovina. Che se paresse a taluno volersi » caricar con ciò il pubblico di troppi aggravi, gli si risponderà » nulla esser più facile, bastando deputare chi raccolga dalli stru- » menti esibiti all'archivio le ipoteche almeno che sopravve-

della specialità non sono tanto comunemente sentiti: quindi alcun poco fà d'uopo occuparsene.

Ognun sa che l'oggetto delle ipoteche è quello di risparmiare a chi ha bisogno dell'altrui soccorso, un alienazione. Il possessore bisognoso, in vece di alienare nel momento uno dei suoi fondi, desidera in forza di quell'affezione che è connaturale a tutti gli uomini per le lor cose, di darlo piuttosto in pegno, ossia di ipotecarlo per un dato tempo all'uomo danaroso, colla speranza di poterlo ben presto coi propri mezzi redimere.

Ma il debitore che preferisce la costituzione di un ipoteca all'alienazione, non può certo desiderare di ipotecare *tutti* i suoi beni. Tale misura gli riesce evidentemente più dannosa dell'alienazione parziale, perchè con quella vincola tutti

---

» ranno; nè gioverebbe opporre, che in questa maniera si scoprirebbero i fatti di tanti, e tanti con loro pregiudizio. Imperocchè » da quando in qua dee servire il segreto loro operare per potere occorrendo valersene in pregiudizio altrui? Chi non ha » l'animo di ingannare altrui, niuna difficoltà dee avere, che si » sappiano i suoi antecedenti contratti, e le obbligazioni, e i vincoli del suo stato. Anzi è *tenuto in coscenza* a rivelarli alle occasioni se pure ne è consapevole. *Solamente chi opera, o chi* » *vuol operar male odia la luce*, e certamente il bene pubblico » dee prevalere al privato. » E chi bramasse altre autorità potrà trovarne indicate molte nell'opuscolo intitolato » *Suffrages unanimes sur les moyens de defricher une contrée inculte* cap. 8.

i suoi beni, laddove con questa perdendone un solo, conserva libera la proprietà di tutti gli altri. Quindi è chiaro che in origine tutte le ipoteche sono state speciali, e che non si è cominciato ad imporre ipoteche generali, se non quando i sovventori, dubitando dell'esistenza di altre ipoteche precedenti, hanno richiesta al debitore, per sicurezza maggiore, l'ipoteca di tutti i beni.

Or questo timore, sola cagione dell'introduzione delle ipoteche generali, cessa con la pubblicità; può dirsi adunque che la *specialità* è una conseguenza immediata, e necessaria della pubblicità. Basta in fatti il persuadere che il fondo offerto è garanzia sufficiente, per ritrovare chi sovvenga: perchè è dimostrato oramai che ove sia interesse e sicurezza, ivi non manca chi dia il denaro senza condizioni usurarie, o vessatorie.

Queste osservazioni basterebbero per giustificare la *specialità*; ma per maggiormente convincersene, esaminiamo quali sono le conseguenze del sistema opposto, di quello cioè delle ipoteche generali. Per qual cagione è oramai invalsa in Toscana l'opinione che un patrimonio, per esempio, di 100,000 scudi non è idoneo a soffrir nuovi pesi, se abbia già un passivo di 30,000? Perchè si è considerato che basta che un solo dei creditori di questo patrimonio, anche per la

somma di scudi 1000, incominci gli atti, perchè si giunga necessariamente all' amministrazione giudiciale, alla vendita forzata di tutto il patrimonio, alle graduatorie, a tutti quei mali in somma che distruggono i più cospicui patrimonj. Or supponghiamo viceversa che questo ~~100,000~~ 30 000 di passivo sia diviso fra trenta creditori, e che ciascheduno per un credito di mille scudi abbia ipotecato specialmente un fondo per duemila. Il patrimonio di 100,000 scudi avrà sempre disponibili, e liberi altrettanti beni per scudi 40,000, e ognun vede qual vantaggio sarà per il debitore. Dall' altro canto, ciascuno dei creditori persuaso che il fondo ipotecato vaglia il doppio del suo credito, non si curerà di ricorrere al Tribunale, onde conseguire il suo pagamento; e se alcuno vi ricorresse, sarà più facile la vendita forzata del fondo ipotecato, verrà più spesso il caso dell'aggiudicazione di quel fondo al creditore, e le procedure di un solo creditore non porteranno per conseguenza necessaria quelle di tutti gli altri, e la rovina totale del patrimonio del debitore.

Le persone del foro devono essermi testimonj della verità di quanto asserisco, e con essi anche i capitalisti medesimi. Noi vediamo in fatti che quelli che hanno fatto delle sovvenzioni a qualche vasto patrimonio, quantunque abbiano poste-

riormente concepita una sinistra idea dello stato del debitore, ciò non ostante procurano di ritardare quanto possono le procedure giudiciali. L'esperienza ha loro mostrato abbastanza, che in queste materie gettato il dado non può più ritirarsi, e che il richiamare al Tribunale il suo debitore, è l'istesso che richiamarvi anche tutti gli altri creditori; per il che molti restano insoluti, non ostante che non avanzi nulla pel debitore. In somma i creditori temono, e con ragione, i giudizj di concorso universale (1), e noi Toscani ne abbiamo più che ogni altro paese provate le conseguenze funeste. E se vi fosse alcuno che sostenesse che la sola pubblicità delle ipoteche può farci evitare i mali dei giudizj di concorso, si ingannerebbe all'ingrosso. Poichè il possessore d'un patrimonio di sc. 100,000 troverà certamente da far debiti fino alla somma di scudi di 30,000, che non corrisponde nemmeno al terzo del suo patrimonio; e la pubblicità delle ipoteche produrrà forse questo vantaggio ai sovventori, che non potrà fare ulteriori debiti; ma una volta aggravato il suo patrimonio di questa massa di debito, se le ipoteche saranno generali, non potrà liberarsene che passando per

(1) Creditori! Debitori! Avete nulla da temere di peggio che un giudizio di concorso universale?

la dolorosa trafila del giudizio di concorso universale, o soffrendo tanti giudizj particolari di graduatoria quanti sono i suoi stabili, ciò che è l'istesso, come avremo luogo di dimostrare in appresso. Il male poi crescerà a dismisura se i patrimonj saranno molto vasti, come alcuni ve ne sono stati in Toscana che hanno dovuto pur troppo soggiacere a sì dolorosa catastrofe.

Queste osservazioni servono ancora a giustificare il sistema della specialità sotto il rapporto della pubblica economia. Se la sicurezza de' privati non esige che l'ipoteche siano generali; quel possessore che ipoteca generalmente tutti i suoi beni sproporzionatamente a ciò che riceve, da un lato commette un atto di prodigalità, che le leggi non debbono favorire, e dall' altro frappone un grave ostacolo al libero commercio degli stabili, a quel grande oggetto di pubblica economia, per servire al quale si sono aboliti i fidecommissi, e tutti gli altri vincoli. Bisogna perciò convenire, che il principio della specialità è un principio non meno utile, e giusto di quello della pubblicità.

Ma, si dirà, questo sistema basato sopra principj di cui si vanta la giustizia, e la utilità, ha egli poi portato fra noi tutti quei vantaggi che ci faceva sperare? No; anzi tutti i giureconsulti, non esclusi i francesi, hanno e con ragione ripetuto, che l'attual sistema ipotecario è difettoso.

Ma questi difetti, ben lungi dall'essere una conseguenza dei due principj sopra i quali è basato, sono al contrario per la maggior parte l'effetto della deviazione da quelli, e così ne dimostrano sempre più la rettitudine.

Or mentre da un lato non si può disconvenire dell'utilità in generale del sistema, e dall'altro da tutti si esclama che egli è difettoso, lo sviluppo di questi difetti, e l'indicazione de' rimedj opportuni sarebbe opera degna d'un profondo ragionatore, che avesse unita la teoria all'esperienza (1). Finchè per altro un ingegno

---

(1) Fà quì a proposito l'osservare che sarebbe un cattivo progetto, e forse impossibile a realizzarsi, quello di riunire le conservazioni delle ipoteche alle Cancellerie comunitative, prescrivendo che di fronte alle poste di decima di ciascun possessore, si notassero le ipoteche di cui è aggravato il possessore medesimo. Poichè, prescindendo ancora dal grave incomodo che arrecherebbe alle parti il dovere andare alle tante Cancellerie del Gran Ducato per far le iscrizioni, piuttosto che ai nove Ufizj di conservazione che attualmente esistono, e che sono nelle Città più popolate della Toscana, bisogna osservare che per mantenere il sistema della specialità utile per tanti motivi di privato, e pubblico bene, si dovrebbe prima completare, o per meglio dire rifare gli estimi del Gran Ducato onde avere delle esatte descrizioni dei beni, ciò che richiede tempo, e spese immense. E oltre a questo i Toscani che hanno la memoria recente delli incomodi, e delle spese sofferte per la introduzione del sistema

felice non si senta il coraggio d'intraprenderla e di condurla a termine, io ho creduto utile ai Toscani di dare un saggio di quelle osservazioni alle quali mi ha condotto la pratica di otto anni, dall'epoca cioè in cui questo sistema ebbe vita fra noi, fino al presente. E poichè, come ho detto, la maggior parte di questi vizj dipende dal non essere il sistema coerente quanto dovrebbe ai due principj della pubblicità, e della specialità, ho creduto bene di presentare nel primo capitolo le osservazioni da me fatte sugli ostacoli che ora esistono contro la completa pubblicità, e di ragionare nel secondo degli ostacoli frapposti alla specialità, riservando al terzo il novero di altri vizj, che ne rendon più difficile, o meno utile l'esecuzione, quantunque non urtino direttamente nè l'uno nè l'altro dei due principj fondamentali.

Niuno si avvisi per altro che pubblicando il resultato delle mie osservazioni e della mia esperienza, io mi tenga da tanto onde potere assegnare *i veri* modi di riforma. Mi chiamerò bensì fortunato, se chi si accingerà con migliori auspicj a questa difficile impresa troverà almeno che io abbia accennati i mali ai quali debba recarsi rimedio.

---

ipotecario, mal volontieri si assoggetterebbero a soffrir nuovamente gli uni e le altre, per creare un sistema ipotecario del tutto nuovo.

CAPITOLO PRIMO

DEGLI OSTACOLI ALLA PUBBLICITA' DELLE IPOTECHE

O SIA

DELLE IPOTECHE OCCULTE.

La pubblicità delle ipoteche introdotta fra noi dal sistema ipotecario francese, non è universale; poichè quantunque l'art. 2134 del codice civile abbia stabilito, che l'ipoteche non hanno rango che dal giorno dell'inscrizione, pure, anche secondo il codice, vi sono molte ipoteche, e molti privilegj che esistono indipendentemente dall'inscrizione. Questo difetto di pubblicità universale, che ha la sua prima sorgente nelle leggi francesi, è stato poi aumentato dalla giurisprudenza, e presso noi ancora dalle moderne leggi toscane.

Interessa dunque sommamente il determinare prima di tutto in quali casi il sistema si sia da questo principio allontanato, che è quanto dire quali siano attualmente le ipoteche occulte.

Passando a questa enumerazione trovo che secondo le leggi francesi sono esenti dall'inscrizione:

1.° Le ipoteche legali della moglie su i beni del marito, e del pupillo e interdetto su i beni del tutore, o curatore.

2.° I privilegj accordati dall'art. 2101 del codice cioè:

Le spese di giustizia.

Le spese funerarie.

Le spese qualunque di ultima malattia.

I salarj delle genti di servizio per l'annata scaduta , e corrente.

Le forniture di sussistenza fatte al debitore, e sua famiglia per gli ultimi sei mesi, o per l' ultimo anno.

Secondo le leggi toscane sono esenti ancora :

3.° L'ipoteca delle donne escluse dalla successione tanto per la dote congrua, che per gli alimenti sopra i beni degli ascendenti, e collaterali chiamati alla successione.

4.° Tutti i creditori ipotecarj in generale, all' effetto di escludere i chirografarj.

E finalmeute la giurisprudenza ha stabilito che sieno esenti:

5.° Il privilegio del venditore per il pagamento del prezzo.

6.° Il privilegio del padrone diretto per il conseguimento del canone sul fondo enfiteutico.

7.° Il privilegio della separazione dei patrimonj a favore dei creditori anche chirografarj del defunto avanti la pubblicazione del codice.

Dopo aver fissato quali siano le ipoteche *occulte*, resta ad esaminare se ciascuna di esse possa ren-

dersi pubblica senza ledere nè il bene generale nè il privato interesse; ciò che formerà il soggetto dei seguenti distinti paragrafi.

§ I.

Ipoteca legale a favor delle mogli su i beni dei loro mariti, e dei pupilli e sottoposti su i beni dei tutori, e curatori.

I legislatori francesi, persuasi che non si rispettassero abbastanza i sacri diritti delle mogli, dei pupilli, e degli interdetti, prescrivendo che la loro conservazione dipendesse dall'adempimento di una formalità, hanno fatto inserire nel codice che questi diritti esistevano indipendentemente da ogni iscrizione (1).

Questa massima, stata in Francia soggetto di lunghe discussioni, era stata rigettata dalle prime leggi sulle ipoteche, cioè dall'editto del 1771, dalla leg. del messidoro an. 3, e dalla leg. degli 11 brumaire an. 7; e fu adottata la prima volta nel cod. civ. dopo essere stata specialmente sostenuta e difesa dal *primo Console* nelle conferenze del Consiglio di Stato (2).

---

(1) Articolo 2135.

(2) Leggansi in fra le altre le seguenti espressioni del primo

Io non credo per altro che le ragioni, che l'hanno fatta adottare ai più moderni legislatori francesi, siano più fondate di quelle che determinarono i più antichi a rigettarla.

Una volta che si è creduto bene di adottare il principio della pubblicità delle ipoteche, questo principio non deve esser violato a riguardo di *persone* che la legge considera privilegiate. Le donne, i minori, gli interdetti si presumono deboli, e meritano la protezione della legge, la quale perciò deve incaricare i mariti, i tutori,

---

Console » ivi » Perchè il codice porti una profonda impressione » di giustizia civile, egli è necessario di conciliare questi diffe- » renti sistemi; la giustizia civile non permette che ricadano » sulla moglie o sul pupillo le conseguenze di una negligenza, » che non è in loro potere di impedire. Questo principio non » deve essere sagrificato al desiderio, lodevelissimo d'altronde, di » rendere le transazioni più sicure. Non bisogna acquistare a » prezzo di una ingiustizia il vantaggio di semplificar la legge: » tutti i principj devono essere egualmente rispettati ». E altrove » ivi » Il primo Console dice che l'inscrizione delle ipoteche » legali non deve essere che una semplice formalità, e non una » condizione necessaria per assicurarne l'effetto: che bisogna per « altro stabilire dei mezzi per purgarle; che se fosse impossibile » di organizzare un sistema che mettesse al coperto tutti gli in- » teressi, bisognerebbe far cedere la sicurezza di un maggiore » che presta e che acquista, a quella della moglie, o del minore » che il loro stato rende incapaci di proteggersi da loro stessi. »

i magistrati ancora di vegliare ai loro interessi. Ma questa protezione deve limitarsi a produrre l'effetto che essi, quantunque deboli, siano in ogni occasione di condizione eguale a quella di tutti gli altri che possono proteggersi da loro stessi; non deve però renderli di miglior condizione di questi. Se non si deve permettere che vi sia chi abusi della loro situazione, non si deve però a loro riguardo derogare ai principj adottati per il pubblico bene; altrimenti la legge non è eguale per tutti, che è quanto dire non è giusta. In una parola le donne, i pupilli, i sottoposti devono essere assistiti; ma quando le loro persone *sono integrate*, devono essere parificati a tutti gli altri cittadini, e come tutti gli altri devono essere sottoposti alla legge.

Quanti esempj non abbiamo noi dell'applicazione di questa massima? La donna autorizzata dal marito, il pupillo rappresentato dal tutore litigano, e se soccombono sono condannati nelle spese come tutti gli altri. Il termine a appellare corre tanto contro i maggiori, quanto contro i minori, e altre persone privilegiate, salvo il ricorso contro i tutori, i curatori, e simili (1): le prescrizioni di che nell' art. 2278 del codice civile cor-

(1) Codice di procedura francese, art. 444. Regolamento di proc. toscana, art. 710.

rono anche contro i minori. Che più? I termini probatorj e decisorj corrono anche contro tali persone privilegiate, e il semplice ritardo di un giorno può far loro perdere i diritti i più sacri. E perchè? Perchè si è creduto che interessasse l'ordine pubblico, che le cause avessero un termine, che le azioni non si perpetuassero; onde si è sacrificato a questi principj d'interesse pubblico anche i riguardi particolari dovuti alle persone privilegiate. Or perchè non potrà egli farsi l'istesso per rispettare il gran principio della pubblicità delle ipoteche?

Ma, diceva il primo Console nelle conferenze del consiglio di Stato, se i mariti, se i tutori non fanno l'inscrizione, i pupilli e le donne perderanno i loro diritti, e queste persone incapaci di provvedere ai loro interessi si ridurranno nella miseria per colpa di quelli cui sono questi interessi affidati. E se un tutore non appella nei termini fatali, il pupillo non deve egli soffrire tutte le conseguenze di una sentenza ingiusta? Se un patrocinatore di un pupillo si scorda di fare una citazione nei termini prescritti dalla legge, il pupillo non deve egli sopportare le conseguenze della perenzione? Tale è la sorte di chi per la sua debolezza ha bisogno dell'altrui protezione, che egli può sovente esser la vittima della negligenza, o della mala fede di chi ha il dovere di proteggerlo.

Non è però vero, che la legge non possa *moralmente* assicurarsi che siano prese le inscrizioni sopra i beni dei mariti, e sopra i beni dei tutori. Parlando delle donne, osservo che in quasi tutti i matrimonj, anche nelle campagne, si fà un istrumento dotale, e che in tutti i tempi i contratti matrimoniali sono stati fra noi sottoposti a delle formalità più o meno dispendiose, e complicate, dal che ne concludo, che basterebbe il dichiarare che l'ipoteca a favore delle mogli non esiste indipendentemente dall'inscrizione; basterebbe che le donne istesse se siano maggiori, o se siano minori, i loro Padri, i loro tutori, o gli obbligati a una nuova dotazione sapessero che per assicurare il loro interesse vi è bisogno anche di questa formalità; perchè non si facesse un contratto di matrimonio senza l'adempimento di essa. In fatti, sotto l'antico regime toscano, quando si aveva la gravosissima imposizione del 7 e $\frac{3}{4}$ per cento sopra le doti eccedenti gli sc. 300 (imposizione che la munificenza del nostro Sovrano ha abolita) in quasi tutti i matrimonj si facevano due scritte, una di sc. 300 per insinuarsi nell'Ufizio delle gabelle, e l'altra in cui era indicata la vera somma della dote costituita, per conservarsi nelle famiglie; sotto il regime del codice civile ogni matrimonio doveva registrarsi nei libri tenuti dall'uffiziale dello stato civile, e non vi era con-

venzione matrimoniale valida, se non si faceva per istrumento pubblico, ciò che portava la conseguenza che in ogni matrimonio si richiedeva prima l'intervento di un ufiziale dello stato civile, poi quello di un altro officiale pubblico quale è il notaro, e perciò due registri dell'atto, due insinuazioni dell'atto medesimo in pubblici archivj; e in fine, essendo ancora in vigore fra noi il codice di commercio, anche al presente devono pubblicarsi alla cancelleria del Tribunale del commercio tutti i contratti matrimoniali dei negozianti (1); e i notari che gli rogano sono tenuti sotto pene severissime a portarne *ex officio* l'estratto alla cancelleria, perchè ne segua la pubblicazione. Or se in tutti i tempi si è adempito a tante formalità nell'occasione dei matrimonj, qual difficoltà può esservi a ordinare che ogni contratto matrimoniale sarà inscritto all'ipoteche, quando la formalità dell'inscrizione è la meno dispendiosa e la più facile ad eseguirsi, poichè ognuno sa redigere una nota ipotecaria?

Che se, malgrado tutto questo, vi fosse chi sostenesse che la conservazione dei diritti delle mo-

---

(1) Codice di commercio, art. 67. 68. Una simil disposizione si meditava di inserire nella legge su i fallimenti che si voleva fare in Toscana nel 1807, e che le vicende politiche impedirono di pubblicare.

gli non deve mai dipendere da una formalità qualunque ella sia, io gli domanderò per qual ragione anche i moderni legislatori francesi, dopo avere stabilito che la dote in generale non ha bisogno di esser pubblicata, hanno poi fatta una limitazione a questa regola nel caso che il marito sia negoziante? E bisognerà convenire che ciò è avvenuto, perchè hanno considerato, che il favore del commercio doveva prevalere al favore delle donne maritate, e che la buona fede dei commercianti non è compatibile con le ipoteche occulte. Ora, perchè non si deve egli applicare questo principio anche al commercio dei terreni? Se si è pensato alla sicurezza di un mercante che contratti con un altro mercante, perchè non si deve pensare a quella di colui che con un discreto interesse soccorra i bisogni d'un possessore, e gli somministri i mezzi di mantenere i coloni, di coltivare, e di migliorare i suoi terreni? Eppure, tutti gli economisti convengono che la principal ricchezza della Toscana consiste nei terreni, e che il commercio non è fra noi che una secondaria sorgente della prosperità nazionale: i possessori, e i sovventori dei possessori meritano adunque in Toscana maggior favore che i negozianti.

Quanto ai pupilli, la cosa è ancor più facile; poichè ormai in Toscana la prudenza dei diversi

legislatori ha preso tali e tanti provvedimenti, che la pubblicità dei diritti che hanno i pupilli verso i loro tutori esiste, e non manca altro, che sostituire o aggiungere la formalità dell'inscrizione a quelle che attualmente servono a renderli pubblici.

Leggansi in fatti le diverse leggi, e riforme riguardanti il soppresso Magistrato dei pupilli, le istruzioni date ai vicarj dall'immortal Leopoldo sotto di 8 giugno 1782, la riforma dei tribunali del 13 ottobre 1814, la legge sulle tutele del 15 novembre 1814, e sopra tutto il regolamento speciale *per la Ragioneria addetta alla Cancelleria del Magistrato Supremo* pubblicato in Toscana insieme col regolamento di procedura; e si rileverà da questi:

1.° Che in Toscana, tutti i pupilli e sottoposti sono sotto la immediata giurisdizione *economica del Magistrato Supremo* in Firenze, e dei vicarj in provincia.

2.° Che in Firenze, e nel circondario del Magistrato supremo, oltre i giudici del Magistrato medesimo, sono specialmente incaricati della superiore amministrazione dei patrimonj dei pupilli e sottoposti, il provveditore e i ragionieri, e in provincia i vicarj.

3.° Che in conseguenza di questa suprema amministrazione residente presso i magistrati, *sono*.

pubblici i nomi dei tutori e dei curatori, perchè questi nomi esistono nei registri dei respettivi tribunali.

4.° Che oltre la *pubblicità* dei nomi dei tutori e curatori, sono pubblici ancora i resultati delle amministrazioni dei respettivi tutori e curatori; perchè sono registrati in pubblici libri, e insinuati in pubbliche filze gli stati attivi e passivi dei pupilli e sottoposti, e i rendimenti di conti che i tutori sono tenuti di fare ogni tre anni, e i curatori ogni anno; e in conseguenza *sono pubblici* i debiti, che annualmente i tutori e curatori possono contrarre coi loro sottoposti.

5.° Che ogni tutore o curatore eletto dal giudice, deve prima di assumere l'amministrazione dare un mallevadore da riconoscersi idoneo dal giudice medesimo: che anche la madre non può assumere l'amministrazione tutelare se non obbliga la metà delle sue doti: e che di queste mallevadorie devono essere pubblici i registri in *ragioneria* e nei libri dei monduaIdi.

Or se tante, e tante sono le precauzioni che si sono prese per assicurar l'interesse dei pupilli, qual difficoltà potrà esservi a ordinare, che nel modo istesso che i provveditori, i ragionieri, i vicarj debbono procurare che i tutori, e i curatori diano dei mallevadori idonej, nel modo istesso che debbono procurare il registro delli inventarj,

delle obbligazioni dei mallevadori, dei rendimenti di conti, dei monduali delle madri tutrici; debbano anche procurare l'inscrizione su i beni dei tutori e curatori, formalità che è certamente più semplice di tutte quelle che dalle leggi attuali sono tenuti a adempire?

Se vi sono stati adunque degli ostacoli in Francia alla pubblicità delle obbligazioni dei mariti verso le mogli, e dei tutori verso i pupilli; questi ostacoli non esistono certamente in Toscana, ove per le nostre antiche leggi, per le nostre consuetudini siamo da gran tempo abituati a registrare in mille luoghi gli atti e i contratti, dai quali emanano queste obbligazioni.

Quì, per altro, è molto opportuno il riflettere che il codice civile contiene, sopra questo articolo delle ipoteche legali, disposizioni fra loro sommamente contradittorie. La prima contradizione consiste nell'avere il codice medesimo ordinato ai mariti, ai tutori surrogati, ai membri del consiglio di famiglia, e per fino agli amici, e in difetto di tutti questi ai procuratori Imperiali di prendere le opportune inscrizioni a favor delle mogli e dei pupilli, nel tempo istesso che ha dichiarato, che l'ipoteca esiste a favor di queste persone indipendentemente dall'inscrizione (1). Ognuno vede che con questa dispo-

(1) Art. 2136. 2137. 2138. 2139.

sizione, la legge prima ha imposto un obbligazione a dei contabili, a dei magistrati, e poi in vece di punirli e di renderli responsabili se non l'adempiscono, gli ha consigliati anzi a trascurarla, dichiarandosi indifferente sull'adempimento di essa; ciò che non può essere più contradittorio. In Francia ne è venuta in fatti da ciò la conseguenza, che i procuratori Imperiali, e gli altri obbligati a prender queste iscrizioni, sapendo, che quantunque la legge imponga loro quest' obbligo pure niuna pena è loro comminata se non le prendono, e sapendo dall' altra parte che l'interesse dei minori e delle donne è in ogni modo al coperto, hanno costantemente omesso di adempire questa formalità.

La seconda contradizione consiste nel non avere il codice accordata l' ipoteca legale a favor dell' *assente* su i beni del suo amministratore, mentre ne ha accordata una a favor dei pupilli e delli interdetti, sui beni dei loro tutori e curatori. Colui che si assenta dalla patria, per casi per lo più da lui non preveduti, merita nella sua disgrazia, che le sue sostanze godano di una protezione almeno uguale a quella che la legge accorda alle sostanze del pupillo e dell'interdetto. La legge del brumaire anno 7, quantunque non avesse esentato le ipoteche legali dall'obbligo dell'iscrizione, aveva parificato l' assente ai

pupilli, per gli altri vantaggi resultanti dalle ipoteche legali; e presso noi, l'editto transitorio del 14 aprile 1808 ha riconosciuto in qualche modo la necessità di questa parificazione, avendo all'art. 12 ordinato (benchè inefficacemente) a' procuratori Imperiali di prender le iscrizioni per le ipoteche del passato, a favore degli assenti contro i loro amministratori.

La terza e la più rimarcabile contradizione resulta da quello che il codice civile ha disposto in materia di purgazione di ipoteche; poichè queste disposizioni ritorcono in danno positivo dei pupilli, dei sottoposti, e delle donne il rispetto che si è avuto ai loro diritti, per esimerle dall' obbligo dell' iscrizione. Ognun sa, che il giudizio di purgazione d' ipoteche tende a far sì, che il compratore d' un fondo lo *purghi*, che è quanto dire lo liberi da tutte le ipoteche che posano sopra di esso, offrendo il pagamento del prezzo ai creditori aventi diritto sul fondo medesimo secondo l' ordine di ragione. Ora, non poteva sfuggire al legislatore, che sopra il fondo di cui un compratore domanda la purgazione posano ordinariamente anche delle ipoteche legali, e che anche di queste bisogna permettere la purgazione, perchè sia completa. E siccome, il più delle volte queste ipoteche non si conoscono, perchè esistono ancora indipendentemente

dall' iscrizione; così per giungere allo scopo della purgazione, si è dovuto ordinare, che queste ipoteche si avranno per purgate, *che è quanto dire per non esistenti più sui fondi venduti*, se non saranno iscritte nei due mesi dal dì della notificazione che il compratore facesse della procedura di purgazione alla moglie e al tutor surrogato, conoscendoli, e al procuratore Imperiale, e al pubblico per mezzo di editti, non conoscendoli (1).

E' facile per tanto il comprendere, che con questo sistema di purgazione di ipoteche legali, la legge non solo è caduta nella incoerenza di far dipender da una *formalità*, come quella della citazione, la distruzione dei diritti della moglie o dei pupilli, nel tempo istesso che non ha voluto che da una formalità ne dipendesse la conservazione; ma ha aperto ancora un vasto campo alla frode, e ha fatto sì, che un uomo reso immorale dal dissesto delle sue finanze può con gran facilità distruggere irreparabilmente i diritti di queste persone privilegiate. Basta in fatti, che quest'uomo di mala fede si accordi col compratore dei suoi beni, e che questo dichiari nella sua domanda di purgazione, che non co-

---

(1) Cod. civile art. 2194. 2195. Parer del consiglio di stato del 9 maggio 1807.

nosce nè la moglie, nè il tutor surrogato dei pupilli del venditore, perchè non resti altra garanzia per l'interesse della moglie, e dei pupilli, che la notificazione al procuratore Imperiale, e i pubblici editti; garanzia, che l'esperienza ha dimostrato pur troppo essere insufficiente, mentre i pubblici editti con facilità sono ignorati, e i procuratori Imperiali, anche quando esistevano, non potevano aver le notizie occorrenti per far l'inscrizione (1). E anche senza accordarsi col compratore, egli può distruggere irreparabilmente se non altro i diritti della sua moglie, basta che impedisca, o che essa abbia notizia della citazione, o che nel termine di due mesi successivi essa prenda incrizione; ciò che gli riescirà facilissimo, mentre fra noi le donne spesso sono illitterate, quasi sempre vivono ritirate nell'interno delle loro case, e mai non possono far quello, che i loro mariti non vogliono. Or tutti questi mali sono evidentemente la conseguenza della segretezza di tali ipoteche, poichè se fossero inscritte, per le mogli prima del matrimonio, e per i pupilli prima dell'assunzione della tutela; niun

(1) Questa garanzia è anche più insufficiente fra noi, perchè non esistono più nè tutori surrogati, nè procuratori Imperiali, nè vi sono funzionarj che li abbiano rimpiazzati.

compratore potrebbe purgarle, altro che col *pagamento* quando fossero in grado utile.

Concludo adunque, che malgrado che il primo Console proclamasse che tutti i principj dovevano rispettarsi, quello cioè della pubblicità delle ipoteche, e quello della conservazione dei diritti dei pupilli e delle mogli, niuno però di questi principj è stato interamente rispettato dal codice civile; e che è accaduto in questa occasione quello che sempre accade quando si vuol servire a più principj fra loro contrarj, cioè, che se ne traggono conseguenze contradittorie, o per meglio dire non si serve a nessuno.

Queste contradizioni cessino per tanto di esistere fra noi, e poichè la Toscana per le sue leggi e consuetudini particolari vi è già disposta, siano in Toscana pubbliche anche le ipoteche delle mogli e dei pupilli. Ed io ripeto, che questa pubblicità potrebbe senza alcuna ingiustizia ottenersi solo che si prescrivesse, quanto alle mogli, che non vi sarà ipoteca se non sia inscritta, e quanto ai pupilli e sottoposti, commettendo ai provveditori, ai ragionierj, ai vicarj di prendere inscrizioni, avanti che i tutori e i curatori assumano la tutela o la curatela.

§ II.

Privilegj esenti dall' iscrizione in forza dell' art. 2101 *del codice civile.*

I crediti di spese funerarie, ultima malattia, salarj, e simili, e i privilegj che ne dipendono sono stati esentati in Francia dall'inscrizione soltanto colla legge degl' 11. brumaire anno 7, e poi col codice civile; giacchè la legge del messidoro anno 3, la prima che introdusse in Francia un sistema ipotecario, non accordò loro questo favore.

E' vero che questi privilegj sono accordati a creditori che ordinariamente sono di piccola conseguenza, ed è vero altresì che questi privilegj non possono esercitarsi sopra gli immobili, che nel caso d'insufficienza di *stato mobiliare* (cod. civ. art. 2105); ma non è meno vero però, che questa esenzione porta anch'essa un colpo alla pubblicità di tutte le ipoteche, e che per avere un sistema ipotecario completo è necessario il distruggerla.

E per giungere a quest'intento, mi pare che senza alcuna taccia d'ingiustizia, si potrebbe per i creditori contemplati nell' art. 2101 adottare il sistema, che il codice medesimo all' art. 2111 ha adottato per i legatarj, e per tutti gli altri

creditori anche chirografarj di un defunto, obbligandoli a inscrivere nei sei mesi dal dì dell'aperta successione il privilegio della separazione dei patrimonj sopra *ciascuno* dei beni della successione, durante il qual termine l'erede o il rappresentante il defunto non può, in loro pregiudizio, imporre su i beni ereditarj alcuna ipoteca. Quale ingiustizia in fatti vi sarebbe egli nell'ordinare, che *tutti* i creditori di un defunto debbano inscrivere dentro un medesimo termine i loro crediti, quando nel termine loro assegnato per far l'inscrizione l'erede non possa in modo alcuno portar pregiudizio ai medesimi, imponendo altre ipoteche su i beni ereditarj? Si dirà, che i creditori contemplati nell'art. 2101 sono di una natura più privilegiata dei legatarj, e degli altri creditori chirografarj. E ciò sia pur vero; ma l'obbligarli all'inscrizione, non li renderebbe eguali agli altri, perchè non distruggerebbe per questo la prelazione che meritassero, ma loro imporrebbe soltanto il vincolo di una formalità, alla quale senza alcuna difficoltà potrebbero assoggettarsi onde conservare il loro privilegio, nel modo istesso che vi sono soggetti tutti gli altri creditori privilegiati (1).

---

(1) Il proposto Muratori non si limiterebbe a sottopor questi creditori all'adempimento di una formalità, ma negherebbe loro ogni

§ III.

Ipoteca legale a favor delle femmine escluse dalle successioni, per le doti congrue e gli alimenti.

Poichè l'editto successorio del 18 agosto 1814 ha escluso in alcuni casi le donne dalle successioni intestate a favor dei maschi in egual grado, o meno prossimi di parentela al defunto, non po-

---

privilegio. Ecco come si esprime al Cap. 16 della sua opera *su i difetti della giurisprudenza* » ivi » Per cagione ancora dell' umanità » e carità Cristiana, si hanno da pagare le spese dei medicamenti » occorsi nella cura del debitor malato, e nel funerale. In questo » particolare non dimeno parrebbe ben giusto, che i figliuoli o » la moglie o i parenti del defunto decotto pagassero del pro- » prio tutto quel che è pompa di funerale se essi la vogliono, » nè toccasse questo aggravio di più ai creditori, fra i quali » fors'anche si troverà della povera gente assassinata in vita, sen- » za lasciarla assassinare anche dopo la morte del defunto. Non » è poi praticabile, ma certo sarebbe da desiderare, che simili » divoratori della roba altrui fossero seppelliti vilmente quai po- » veri, giacchè tali han voluto essere, ad esempio degl' altri e » per un ombra almeno di gastigo alla loro iniquità. Sarebbe » poi da vedere, se il medesimo privilegio di prelazione s'abbia a » concedere ai servitori e famiglie del morto, per le mercedi loro » non pagate: il che viene asserito da alcuni, che fanno passare » le loro opinioni per leggi. Il caso è disputabile, essendo dифici- » le che sia così liquido e certo il credito loro come degli in- » strumentarj, che in tale opinione si vogliono posposti. »

teva sfuggire alla saviezza del legislatore, che bisognava stabilire a favor di queste donne escluse dei diritti che le rindennizzassero in qualche parte dell'esclusione dalla successione, e che bisognava altresì assicurarne loro l'esercizio.

In sequela appunto di questo principio, la legge ha accordato alle donne escluse dalla successione, legittima dote e alimenti, secondo i casi e le circostanze; e per assicurare alle donne l'esercizio di questi tre diversi diritti, ha accordato per la legittima *il dominio* di tanti beni dell'eredità quanti corrispondano alla porzione legittima (1); e quanto alla dote e alimenti, che sono crediti di quantità, ha loro accordato una ipoteca legale, che è quanto dire esente dall'obbligo d'inscrizione, sopra i beni della successione da cui sono escluse (2).

L'introduzione di questa nuova specie di ipoteche legali, mentre da un lato ha portato una interessante novazione nel sistema ipotecario (facile essendo il comprendere, che nel volgere di pochi anni quasi tutti i beni del Gran Ducato saranno affetti da questo vincolo occulto), dall'al-

(1) Art. 43 della leg. del 18 agosto 1814. Non è stata peraltro presa alcuna precauzione perchè questo dominio resulti dagl'estimi, come sarebbe necessario per assicurare chi fida ai possessori.

(2) Art. 46 della detta legge.

tro non ha abbastanza provveduto all'interesse delle femmine escluse; perchè essendo conservato dalla legge del 15 novembre 1814 il giudizio di purgazione di ipoteche, anche queste ipoteche possonò con un giudizio di purgazione ridursi al nulla, come tutte le altre ipoteche legali, a favor delle mogli e dei pupilli, e di che nel § I.; e così la loro segretezza, in alcuni casi, può ritorcersi in assoluto danno delle femmine a favor delle quali competono.

A me sembra pertanto, che facilmente e in più maniere, potrebbonsi ricondurre anche queste ipoteche al sistema universale di pubblicità. E il più semplice, il più natural sistema sarebbe quello di sottoporre questi crediti, queste ipoteche delle donne escluse alle regole a cui sono sottoposti tutti i creditori, tutti i legatarj di un defunto in forza dell'art. 2111; e solo col parificare questi diritti delle femmine escluse a quelli degli altri creditori e legatarj, si otterrebbe che le donne da loro stesse, se fossero maggiori, o i loro rappresentanti, se fossero minori non mancherebberó di fare nel termine assegnato le opportune inscrizioni. Ma se poi si volesse spingere più oltre la protezione della legge per queste donne escluse, si potrebbe obbligar l'erede a prendere egli stesso queste inscrizioni, sotto qualche pena severa, per esempio, quella

dello stellionato. L'imporre la qual pena, potrebbe in tal caso essere assai più efficace di quello che lo sia attualmente l'averla imposta contro quei mariti, che non dichiarino in un contratto l'esistenza di un ipoteca legale a favor della loro moglie. Poichè, tali, e tanti sono i rapporti che passano fra un marito e una moglie, che questa probabilmente renunzierà ai suoi diritti, piuttosto che procurare al suo marito la pena della prigionìa, deducendogli; laddove, questo riguardo non avrà certamente la sorella di un defunto a favor di un agnato in quarto grado, che la escluda dalla successione del fratello.

E se finalmente si volesse, per maggiormente assicurare alle donne escluse l'esercizio dei loro diritti, ricorrere all'autorità, e alla vigilanza dei Magistrati, molti sono i compensi che potrebbero suggerirsi; fra gli altri, quellò di ordinare ai cancellieri comunitativi, che non facessero volture agli estimi in favor di maschi col titolo di successione intestata a loro devoluta, se prima non costasse per mezzo di decreto del giudice del luogo dell'aperta successione, che l'erede intestato ha adempito all'obbligo di prendere le inscrizioni a favor delle donne escluse. E questo erede intestato, che gode del vantaggio di una successione a lui deferita in esclusione di una femmina che vanta più stretti vincoli di sangue col

defunto, non potrebbe lagnarsi, se in correspettività di questo emolumento, fosse sottoposto all'obbligo di giustificare in faccia alla legge e ai magistrati, che egli col mezzo delle inscrizioni ha assicurato i diritti, ben minori del suo emolumento, competenti alle donne da lui escluse.

§ IV.

Ipotecarj non inscritti.

Il codice civile prescrive „ Art. 2092. *Chiunque si è obbligato personalmente, è tenuto di adempire la sua obbligazione con tutti i beni mobili e immobili, presenti e futuri.*

„ Art. 2093. *I beni del debitore sono il pegno comune dei suoi creditori, e il prezzo se ne distribuisce fra essi per contributo, a meno che non vi siano fra i creditori delle cause legittime di preferenza.*

„ Art. 2094. *Le cause legittime di preferenza sono i privilegj e le ipoteche.*

„ Art. 2134. *Fra i creditori, l'ipoteca. . . non ha rango che dal giorno dell'inscrizione.*

Dopo la pubblicazione di questi articoli, fu molte volte disputato in Francia, se i creditori ipotecarj *non inscritti* avessero diritto di essere

preferiti ai semplici chirografarj, e l'opinione dei giureconsulti e dei Tribunali fu per un tempo divisa. *Pigeau*, infra gli altri, aveva opinato a favore dei creditori ipotecarj non inscritti; ma la Corte di cassazione aveva abbracciata l'opinione contraria, sul ricorso del signor *Bergèr.* Fra di noi, per altro, tal questione è stata terminata dal Regolamento di procedura, il quale ha adottato l'opinione di *Pigeau* prescrivendo all' art. 932. „ ivi „ *si collocheranno. . . . . . in* „ *quarto luogo tutti i creditori ipotecarj non in-* „ *scritti secondo il rango delle loro respettive* „ *ipoteche. E in quinto luogo, tutti i creditori* „ *chirografarj.* „

Non può dissimularsi, che questa disposizione non è conforme alle altre che si trovano in quella parte del codice che risguarda le ipoteche. L'articolo 2134 del codice prescrive, che le ipoteche non hanno rango fra i creditori che dal giorno dell'inscrizione, e si deroga evidentemente alla disposizione di questo articolo, quando si dice che le ipoteche avranno rango, anche senza inscrizione, all'effetto almeno di primeggiare (*primér*) su i creditori chirografarj.

In oltre, questa disposizione urta direttamente l'oggetto principale del sistema ipotecario, che è quanto dire la pubblicità: poichè quando si dice che le ipoteche debbono essere *pubbliche*,

è l' istesso che dire, che *pubbliche* debbono essere le cause di preferenza di un creditore sopra gli altri, e che ove questa pubblicità non esista, non vi deve essere preferenza alcuna. Ora se si dichiarano preferibili i creditori *ipotecarj* benchè non inscritti, si deduce una causa di preferenza dalla formula con cui si sia concepita la obbligazione, ciò che è attribuire a delle circostanze estranee e indifferenti, una efficacia, che il sistema ipotecario non ha voluto attribuire altro che alla pubblicità (1). Non può negarsi pertanto, che il sistema sarebbe più completo, se i creditori ipotecarj non iscritti fossero parificati ai chirografarj, conforme finalmente aveva fissato la giurisprudenza francese: e ognun comprende, che non vi potrebbe essere alcuna difficoltà per adottare questa massima.

---

(1) Anche sotto le leggi Romane, secondo le quali colui che aveva un chirografo, o un istrumento che contenesse l' obbligazione dei beni era preferito all' altro creditore di chirografo che non aveva tale obbligazione, i più illuminati giureconsulti avevano dimostrato l' ingiustizia di questa massima, facendo osservare che si doveva procurare la certezza della data dell' obbligazione; ma quando questa certezza si aveva, non si doveva far dipendere il migliore o peggiore diritto di un creditore da una frase impiegata o omessa nella redazione della scrittura.

§ V.

Del privilegio del venditore.

Il codice civile all'art. 2106 prescrive che i privilegj, fra i quali quello del venditore di cui nell'art. 2103, non producono effetto, che per mezzo dell'iscrizione.

Ma non essendo stato dal codice medesimo assegnato alcun termine, dentro il quale il privilegio del venditore dovesse inscriversi, nemmeno nell'art. 2108 nel quale si dichiara, che la trascrizione del contratto fatta dal compratore trasferisce l'obbligo nel conservatore delle ipoteche di fare *ex officio* l'iscrizione a favor del venditore ancor creditore del prezzo; i giureconsulti e i Tribunali, interpretando il codice civile, hanno stabilito che il venditore era a tempo, che è quanto dire non aveva bisogno di fare la sua inscrizione, fino a tanto che l'immobile rimaneva nelle mani del compratore.

Peraltro, anche questo favore, che la giurisprudenza ha accordato al venditore, può facilmente ritorcersi in danno del venditore medesimo. Basta infatti, che il compratore rivenda il fondo comprato, e che il secondo compratore faccia il giudizio di *purgazione*, perchè (come più volte è stato deciso) il primo venditore per-

da il suo credito; ciò che non accaderebbe se questo credito fosse inscritto, non potendosene allora purgare il fondo, altro che pagandolo, se è in grado utile.

Comunque si sia, questa esenzione è l'effetto di una semplice inavvertenza della legge, che si è scordata di prescrivere un termine per l'inscrizione di questo privilegio, laddove ne ha assegnato uno per l'inscrizione degli altri. Perciò, essa non è nè nello spirito, nè nella volontà della legge medesima; ed è abbastanza dimostrato che non vi è ragione per farla sussistere per l'avvenire. E per farla cessare, il sistema ipotecario non ha bisogno di altra correzione, che quella di fissare un termine per l'inscrizione di questo privilegio, spirato il quale, il privilegio non sarà più privilegio, ma degenererà in semplice ipoteca da aver rango secondo la data dell' inscrizione; che è la pena dalla legge comminata agli altri creditori privilegiati, che non inscrivono i loro privilegj nei termini assegnati.

§ VI.

Del privilegio del padron diretto su i fondi livellarj.

Non può negarsi che i livelli di cui la Toscana abbonda più che ogni altro paese, mercè

sopratutto le provide cure dell'immortal Leopoldo ,non sono più quel che erano sotto le leggi romane. Secondo la legge di ammortizzazione dell'anno 1769, i beni enfiteutici di mano morta si considerano allodiali e quasi appodiati nei livellarj; e secondo la legge del 15 novembre 1814, i possessori ne possono disporre liberamente, disprezzato l'ordine di successione stipulato nel primitivo contratto. In forza di queste leggi adunque, il dominio diretto si è quasi ridotto al diritto di esigere il canone, e il domino diretto si può paragonare al creditore di una rendita fondiaria.

Cangiata dalle leggi francesi la natura dei livelli; ridotti, per così dire, i padroni diretti semplici creditori; insorse subito la questione, se il dominio diretto avesse anch'egli bisogno d'inscrizione per conservare il suo privilegio per il conseguimento del canone sul fondo enfiteutico. Ma i Tribunali hanno risposto negativamente, sul fondamento che, malgrado i cangiamenti accaduti, i diritti dei padroni diretti dipendono sostanzialmente dal titolo di *dominio*, e che niuna legge aveva imposto l'obbligo di inscrivere i diritti di *dominio*.

In Toscana, ove, come si è detto, moltissimi sono i livelli, l'aver dispensato i diritti dei padroni diretti dall'inscrizione, ha influito moltissi-

mo sull'imperfezione del sistema ipotecario. Poichè, quantunque la natura livellare d'un fondo dovesse apparire dagli estimi, pure l'inesattezza di questi, e la mancanza delle volture fanno sovente accadere, che si crede libero un fondo che è livellario.

Ora, io non vedo che sia sotto alcun rapporto ingiusto l'ordinare, che i diritti dei padroni diretti siano inscritti; molto più che molti stabilimenti, i quali hanno molti dominj diretti, hanno già fatte le loro inscrizioni (1).

§ VII.

Separazione de' patrimonj a favore dei creditori delle successioni devolute avanti la pubblicazione del codice.

Il codice civile ha ordinato l'inscrizione di questo diritto nei sei mesi dal dì della aperta successione (2). Una simil sanzione non si trova però nelle parti transitorie della legge degli 11 brumaire an. 7 per la Francia, e dell'editto dell'amministratore *Dauchy* del 14 aprile 1808 per la Toscana; onde la maggior parte dei Tribunali

(1) Fra gli altri l'Arcispedale di S. Maria Nuova di Firenze.

(2) Art. 2111.

francesi e toscani, applicando la massima della non retroattività della legge, hanno deciso che l'obbligo dell'inscrizione esisteva per i creditori di successioni aperte sotto il codice civile, non già per quelli di successioni aperte avanti la sua pubblicazione. Nè a così giudicare sono stati trattenuti dal riflesso, che le leggi transitorie avevano generalmente imposto l'obbligo dell'inscrizione per conservare tutti i privilegj ed ipoteche del passato; poichè questo diritto di separazione de' patrimonj, piuttosto che essere una ipoteca o un privilegio, si è considerato come un *jus in re*, o come una eccezione competente a una massa di creditori contro l'altra massa, onde non si è creduto compreso sotto la general menzione di privilegj e di ipoteche.

Per quanto siano giuste queste decisioni, è certo però che non sono fondate altro che sopra un inavvertenza delle leggi transitorie, le quali non avendo fatta una dichiarazione espressa su questo proposito, hanno mancato al loro principale oggetto, che era quello di giungere alla pubblicità di tutti i diritti antichi, nel modo istesso che pubblici devono essere i nuovi.

Perciò, per ottenere la pubblicità di questi diritti, non vi è bisogno altro che di ordinarne l'inscrizione in un termine di grazia, facendo in questo un supplemento agli editti transitorj fra di

noi pubblicati. E ben lungi che ciò possa essere soggetto di alcuna difficoltà, così facendo, si otterrà anzi l'intento di mettere le leggi sulle ipoteche del passato in perfetta armonia con le leggi sulle ipoteche del tempo avvenire.

CONCLUSIONE.

Le osservazioni da me fatte sopra i privilegj e ipoteche, che le leggi francesi, le leggi toscane, e la giurisprudenza hanno dichiarato esenti dall'obbligo dell'inscrizione, credo che bastino a persuadere che si può senza ingiustizia assoggettare ciascheduna di esse a questa formalità; e che non vi è caso alcuno in cui debba limitarsi il gran principio *della pubblicità.* Ma siccome l'ingegno dei giureconsulti non ha limiti, e nelle scienze morali, a differenza delle scienze esatte, le distinzioni e suddistinzioni, divisioni e suddivisioni possono farsi all'infinito, credo che non basti l'ordinare l'inscrizione di ciascuno dei diritti, che fino ad ora ne sono stati riconosciuti esenti; poichè potrebbe per avventura accadere, che l'ingegno dei difensori, e forse anche la prevenzione dei nemici di ogni riforma, sapessero ritrovare nuovi diritti, i quali con sottili ragionamenti, e sul fondamento di quelle inesattezze di espressioni che qualche volta sfuggono ai redattori

i più illuminati delle leggi, potessero sostenersi esenti dall'obbligo d'inscrizione (1). Perciò, pare a me che bisognerebbe fissare per massima generale, che ogni trapasso di dominio dovesse rendersi pubblico per mezzo di *volture*, e che ogni acquisto di diritto reale sopra gli stabili, indipendentemente dal dominio, dovesse rendersi pubblico per mezzo *d'inscrizione*.

---

(1) Per esempio, malgrado le espressioni generali con cui è concepito l'art. 2111 del cod. civile, è stato sostenuto che il privilegio della separazione de'patrimonj non ha bisogno d'essere inscritto, quando l'eredità del debitore è adita con benefizio di legge e di inventario; e non mancano decisioni di Tribunali francesi che hanno sancito questa massima. A me non tocca il conoscere della giustizia di queste decisioni, ma esse dimostrano sempre più quanto sia necessario fissar bene le regole generali, onde por freno all'*intemperanza* delle distinzioni nelle materie legali. Nelle scienze morali, più progredisce colui, che può giungere a fissare degli assiomi, che è quanto dire dei principj non suscettibili di distinzione. La regola » *distingue frequenter* » pur troppo e con abuso adottata nelle scienze morali, non prova altro che la loro imperfezione: quindi esse appagano meno il filosofo, e meno sodisfano la sua insaziabile sete del vero, che le scienze esatte, nelle quali i principj sono puri incavillabili e indivisibili.

CAPITOLO SECONDO.

DEGLI OSTACOLI

ALLA SPECIALITA' DELLE IPOTECHE

O SIA

DELLE IPOTECHE GENERALI.

Se il sistema ipotecario si è in molti casi allontanato dal principio della *pubblicità*, in molti casi egualmente si è allontanato dall'altro principio della *specialità*. I legislatori francesi hanno molto declamato contro la generalità delle ipoteche, e dopo molte discussioni hanno adottato il più sano principio della specialità. Pure, con una manifesta contradizione, hanno accordato il benefizio della generalità a molte ipoteche dell'avvenire, e hanno poi rispettata in tutta la sua estensione la generalità di cui godevano le ipoteche del passato.

Questa confusione di ipoteche generali e speciali ha prodotto gravissimi mali, dei quali siamo stati e siamo tutt'ora testimonj, ogni volta che si fà una vendita forzata e un giudizio di graduatoria, a cui conduce ordinariamente ogni ipo-

teca. Poichè, non si fà un giudizio di graduatoria, in cui le ipoteche generali, se non altro le antiche, non superino di gran lunga l'ammontare del prezzo da distribuirsi, e non tolgano il pagamento ai creditori moderni con ipoteca speciale. Quindi ognuno di tali giudizj, in primo luogo è dispendiosissimo, se non altro a cagione della massa dei creditori che v'intervengono, sproporzionata al prezzo che si distribuisce; e in secondo luogo, invece di portare il vantaggio della libertà di una quantità di beni, quale dovrebbe esser l'effetto ordinario di una graduatoria, ne vincola anzi una maggior quantità, in conseguenza delle promesse di restituire, a cui obbligano le ipoteche eventuali antiche. In oltre, alcuni Tribunali, per assicurare il pagamento ai creditori con ipoteca speciale che rimangono esclusi dagli anteriori aventi ipoteca generale, hanno dovuto per *equità* accordar loro una surroga legale nei diritti dei creditori con ipoteca generale stati pagati; che è quanto dire, hanno dovuto per equità *generalizzare* anche le ipoteche speciali. Da ciò ne segue, che ogni ipoteca benchè speciale conduce necessariamente a moltissimi giudizj di graduatoria; perchè quel creditore che non può esser pagato nel primo, è costretto a convolare a un secondo, e da questo a un altro, e così fino a tanto che non ottenga il pagamento.

In somma, l'aver lasciato sussistere tante ipoteche generali ha fatto, sì che il principio della specialità adottato per regola è interamente distrutto dalle limitazioni che si sono ammesse; se pure a questo non si voglia aggiungere l'altro inconveniente, che, attesa l'enorme massa delle ipoteche generali, quando si richiede al conservatore un certificato, ci dà sovente un volume intiero; ciò che porta sempre un grave dispendio al richiedente, è in conseguenza un'ostacolo indiretto alla pubblicità, e autorizza gli oppositori del sistema a declamare contro la sua fiscalità.

Spaventati dall'esperienza di questi mali, alcuni hanno opinato, che se da un lato bisognava mantenere il sistema ipotecario sotto il rapporto della pubblicità, dall'altro era necessario ridurre a generali tutte le ipoteche. Questo ragionamento per altro allora solo potrebbe esser giusto, quando fosse provato essere impossibile il disfarsi delle ipoteche generali che esistono attualmente; poichè i mali venendo dalla confusione delle ipoteche generali colle speciali, questi mali cesserebbero egualmente, se in vece di ridurre generali le speciali, si riducessero speciali le generali.

Ma se si avrà la scelta, o di generalizzare le speciali, o di specializzare le generali, chi sarà quello che fra i due sistemi non preferirà quest'

ultimo? Se il principio della specialità è un principio egualmente giusto, egualmente utile che il principio della pubblicità, che anzi quello è una conseguenza immediata di questo; se le ragioni dedotte per dimostrarlo sono assai convincenti, forza è il convenire, che il miglior sistema per far cessare la confusione delle ipoteche generali colle speciali sarebbe quello di ridurre a speciali le generali. Altro non resta adunque che esaminare partitamente le ipoteche generali che al presente ci affliggono, all'effetto di determinare sè, e come potremmo liberarcene. Questo è il problema da proporsi, la risoluzione del quale, è vano il dissimulare che incontra gravi difficoltà. Ecco frattanto, quali sono le osservazioni da me fatte per agevolarla.

§ I.

Ipoteche del passato.

Era impossibile introdurre un nuovo sistema ipotecario, senza prender contemporaneamente delle misure sulle ipoteche del tempo passato; giacchè i beni stabili, sopra i quali il nuovo sistema doveva esercitare la sua influenza, erano oramai gravati di ipoteche contratte sotto l'influenza del vecchio. Perciò in Francia quando

si pubblicò la legge del messidoro an. 3 che introdusse la prima un sistema ipotecario, si consacrò un titolo di quella legge *alle ipoteche* del passato: l'istesso ebbe luogo quando fu pubblicato l'altro sistema ipotecario colla legge degli 11 brumaire an. 7: e presso di noi, quando fu pubblicato il sistema ipotecario col cod. civile, le ipoteche del passato formarono il soggetto del cap. 4. di un contemporaneo editto transitorio dell'amministrator generale *Dauchy* del 14 aprile 1808, che contiene disposizioni presso a poco eguali alla parte transitoria della legge degli 11 brumaire an. 7.

L'oggetto pertanto di questi editti transitorj è stato, o almeno doveva essere, quello di mettere in armonia, per quanto fosse possibile, gli effetti delle ipoteche antiche con quelli delle nuove. E fra di noi l'editto del 14 aprile 1808 ha applicato alle ipoteche del passato il principio della pubblicità, che il codice aveva adottato per le ipoteche del tempo futuro. Questo editto infatti ha assegnato un termine di grazia a inscrivere tutte le ipoteche del passato, qual termine, malgrado le molte proroghe accordate, è finalmente spirato; onde quasi tutte le ipoteche antiche sono finalmente *pubbliche* fra noi.

Ma questa legge transitoria non ha punto

servito all'altro principio della specialità. Il legislatore ha considerato, che le ipoteche antiche erano tutte generali, e ha creduto di non poter ridurle speciali, senza ledere i diritti quesiti a favor dei creditori antichi, e senza assumersi la taccia di retroattivo. E portando all'eccesso il rispetto pei *diritti quesiti*, ha perfino stabilito che la generalità delle ipoteche del passato conservate coll'iscrizione presa nel termine di grazia sarà efficace non solamente sui beni presenti, ma anco su i beni futuri; che è quanto dire, non solo su i beni che il debitore aveva quando contrasse il debito, non solo su quelli da lui acquistati posteriormente, benchè avanti al primo maggio 1808, ma anche su quelli che acquisterà posteriormente al primo maggio 1808 (1).

Questa invasione che le ipoteche generali antiche hanno fatto nel nuovo sistema ipotecario è anche divenuta più sensibile fra di noi, perchè i Toscani, gelosi di conservare i loro diritti, non solo hanno inscritto nel termine di grazia tutti i loro crediti, ma sono andati anche a rintracciare nei loro archivj tutti i diritti i più rancidi, i più incerti, e gli hanno iscritti; e poi, du-

(1) Editto del 14 aprile 1808, §. 14.

bitando di avere omesso qualche formalità nel fare la prima iscrizione, nelle diverse proroghe che sono state accordate, l'hanno due o tre volte ripetuta per un medesimo titolo; onde il numero delle iscrizioni del tempo passato è divenuto *immenso*. Quindi l'immensità delle ipoteche del passato, unita alla mancanza di speciali provvedimenti sulla loro prescrizione, oltre i mali che seco portá la confusione delle ipoteche generali colle speciali; ha portato il particolare inconveniente, che le ipoteche antiche essendo almeno i nove decimi di quelle che attualmente sono inscritte ai libri dei conservatori, anche quando si specializzassero tutte le altre ipoteche per l'avvenire, durante almeno la nostra generazione, il nuovo sistema ipotecario non potrebbe ricevere applicazione. E quel che è ancora più singolare, invano un privato acquisterà nuovi fondi, colla speranza che gli effetti del suo acquisto siano regolati dalle nuove leggi, sotto l'impero delle quali egli acquista; perchè appena questo fondo di nuovo acquisto entrerà nel suo patrimonio, diverrà per ministero della legge affetto a tutte le ipoteche generali, anche eventuali, da lui e dai suoi autori contratte avanti il primo maggio 1808.

Pur troppo è vero adunque che l'oggetto che presenta maggiori difficoltà, e merita perciò

maggiore attenzione in una riforma che fare si voglia del sistema ipotecario, sono le ipoteche del passato; non altrimenti che quando si introduce una legge nuova, la più difficile a trattarsi dal legislatore ne è sempre la parte transitoria, quella cioè che è destinata a porre in armonia i diritti antichi con le disposizioni della legge nuova.

Per tranquillizzare per altro quelli che, considerando la funesta influenza e l'immenso numero delle ipoteche del passato, dubitano che sia impossibile lo stabilimento di un buon sistema ipotecario, giova il riflettere che il tempo è vicino in cui, senza bisogno di alcun provvedimento, saremo sbarazzati di tutte le inscrizioni che ingombrano i registri dei conservatori, senza portare a quelli, a favor dei quali son prese, una utilità positiva, o che meriti almeno i riguardi del legislatore. E' noto infatti che l'effetto delle inscrizioni non dura che dieci anni dal dì in cui son prese, se dopo questi dieci anni non si rinnuovano. Ora, il decennio dal dì in cui queste inscrizioni per le ipoteche del passato sono state prese nei termini di grazia è prossimo a spirare; ed è facile il comprendere, che alla spirazione di questo decennio, coloro che per esempio avranno preso tre inscrizioni per un medesimo titolo, sul dubbio che le due

prime siano difettose, non rinnoveranno altro che la terza; e così le prime due saranno radiate per solo effetto del lasso del tempo (1).

Se i registri dei conservatori saranno ben presto liberati da queste inutili inscrizioni, e sarà così ridotto almeno alla metà il numero delle inscrizioni prese in Toscana per le ipoteche del passato; resta ora ad esaminare, come si possano *specializzare* tutte le altre ipoteche antiche, che nel corso del decennio non saranno estinte.

Per giungere alla risoluzione di questo problema, bisogna prima di tutto confessar francamente, che l'editto transitorio del 14 aprile 1808 ha fatto un solenne abuso della massima della non retroattività della legge, e del rispetto che si deve ai diritti quesiti. E' vero che la legge non deve esser retroattiva, e che i diritti quesiti si debbono rispettare; ma non bisogna scordarsi altresì, che la legge vecchia deve far luo-

(1) Se non si volesse aspettare nemmeno il lasso del decennio, per sbarazzare in qualche parte i registri dei conservatori dalle ipoteche inutili, si potrebbe frattanto ordinare la radiazione di tante inscrizioni prese a favore della cessata Amministrazione del registro e del demanio, che non hanno più ragione di sussistere; come sarebbe, quelle per le ipoteche imposte dai compratori di raccolte, quelle a favor delle gabelle arretrate per gabelle poi pagate, ec. ec. ec.

go alla nuova: che quella non deve esercitare la sua influenza in modo da paralizzare per sempre, o per il corso almeno di una generazione, l'efficacia di questa: che non vi è ragione alcuna per rispettare, nè i diritti quesiti dipendenti da condizioni che non si purifichino altro che sotto l'impero della nuova legge, nè quelli che siano o capricciosi o inutili o vessatorj: e finalmente, che il ben pubblico ha il diritto di esigere da ogni cittadino il sacrifizio di qualche privato vantaggio.

Applicando questi principj (dai quali essendosi discostato l'editto transitorio del 14 aprile 1808 ha introdotto tanta confusione nel sistema ipotecario) mi pare, che il primo passo dovrebbe esser quello di dichiarare che le ipoteche generali antiche non si estenderanno ai beni futuri. Questo progetto parrà forse contenere una ingiustizia; ma se bene si consideri si troverà, che non ne contiene alcuna. Infatti, il creditore non acquista alcun diritto sopra questi beni altro che al momento che pervengono nel dominio del debitore, o almeno il suo diritto è subordinato alla condizione dell'acquisto di nuovi beni per parte del debitore. Or siccome tali beni pervengono nel debitore dopo l'introduzione della nuova legge, questa che non conosce ipoteca con-

venzionale per l'avvenire su i beni futuri (1), potrebbe, senza taccia di retroattività, negare alla purificazione di una condizione accaduta sotto il suo impero, quella efficacia che la legge vecchia le attribuiva, ma che è contraria allo spirito e alla economia della nuova.

Io dirò di più. Se l'editto transitorio del 14 aprile 1808 non avesse in lettera dichiarato all'art. 14, che l'inscrizione delle ipoteche antiche fatta nei termini di grazia avrebbe operato la efficacia di queste ipoteche anche sui i beni futuri, i Tribunali probabilmente avrebbero deciso il contrario. Infatti, i Tribunali francesi hanno più volte dichiarato che l'ipoteca antica, benchè conservata coll' inscrizione nei termini di grazia, non ha efficacia alcuna sù i mobili; per la ragione che il diritto, che il creditore antico aveva sù i mobili del debitore, era alligato alla condizione che questi si trovassero nel dominio del debitore al momento del gravamento; e se questo abbia luogo sotto l'impero della nuova legge, la purificazione di questa condizione deve aver soltanto l'efficacia che la nuova legge le attribuisce, non già quello che avrebbe avuto se fosse accaduta sotto l'impero di quella legge che più non esiste (2).

---

(1) V §. 3 di questo cap.

(2) Una Decisione del Magistrato Supremo del dì 22. aprile

Questi istessi principj probabilmente avrebbero applicati i Tribunali alle ipoteche su i beni futuri; e se i Tribunali non l'hanno fatto, perchè la legge in lettera lo ha vietato, una correzione all'editto transitorio potrebbe supplirvi.

Provato che le ipoteche antiche da conservarsi potrebbero senza ingiustizia alcuna esser ristrette ai beni presenti del debitore, credo che dalla circostanza appunto della prossima spirazione del decennio, per cui soltanto durano le iscrizioni già prese, potrebbe desumersi un mezzo per *specializzarle* tutte. Perchè non si potrebbe egli infatti ordinare, che le ipoteche del passato dureranno ad esser generali, finchè durerà il primo decennio in cui non hanno bisogno di esser rinnovate; e che spirato questo, le iscrizioni non potranno rinnovarsi se non saranno specializzate?

Questo sistema non potrebbe avere alcuna difficoltà quanto ai *crediti certi ed esigibili*: quando si fosse di accordo, che quelchè resta a decorrere ancora di questo primo decennio fosse un tempo *sufficiente* ai creditori e ai debitori, per estin-

---

1816 ha stabilito il contrario, ma non è stata ancora sottoposta all'esame dei Tribunali superiori: e non si può dissimulare che le ragioni adottate dalla Corte di cassazione che molte volte ha deciso diversamente dal Magistrato Supremo, meritano di esser prese in considerazione.

guere il credito e il debito col pagamento, o per garantirlo con una nuova ipoteca speciale. Dico *sufficiente*, perchè se tale non si credesse, sarebbe indispensabile il prorogarlo; non potendo dissimularsi, che per calcolare se sia o nò sufficiente, sarebbe necessario l'avere in mira da un lato l'interesse del creditore, che dovrebbe avere il tempo bastante per far le procedure esecutive, e dall'altro l'interesse del debitore, che non dovrebbe esser condotto alla sua rovina dalle violente procedure che il creditore facesse, a ciò stimolato dalla legge. In somma, quanto ai crediti certi ed esigibili, il problema potrebbe ridursi solo alla determinazione del tempo per cui si dovessero far durare le inscrizioni già prese per essi (1); e la difficoltà si residuerebbe perciò ai crediti *irrepetibili*, come per esempio i censi, e ai crediti *eventuali*, come per esempio la prestazione dell'evizione.

---

(1) Si ingannerebbe, a parer mio, chi credesse che questa misura porterebbe un grave sconcerto nei patrimonj. Quando il tempo fosse veramente *ben calcolato*, noi vedremmo che molti fra i creditori medesimi si affretterebbero di cercare il debitore per stipulare un ipoteca speciale, piuttosto che esigere il pagamento; perchè, se i debitori temono le procedure giudiciali, in generale, non meno le temono i creditori.

Quanto ai primi, si potrebbe però ordinare che a dichiarazione di giudice competente diverrebbero esigibili, qualora nel termine da assegnarsi, il debitore o il terzo possessore obbligato al pagamento del debito non desse al creditore l'ipoteca speciale di un fondo, da riconoscersi idoneo o dal creditore medesimo o dal giudice (1). E di questo sistema, non mi pare che potesse lagnarsi nè il debitore nè il creditore. Non il debitore, poichè dovrebbe esser contento di ridurre all'ipoteca di alcuni dei suoi fondi quell'ipoteca che prima gli aggravava tutti, se egli ha dei fondi sufficienti a garantire il creditore; e se non ne ha, l'esigibilità del credito non sarebbe una pena imposta dalla nuova legge, ma una conseguenza naturale della mancanza di cautela. Non il creditore, poichè quando la cautela è idonea, deve essergli indifferente averne una piuttosto che un altra; ed egli può di buon grado sagrificare al bene gene-

---

(1) Bisognerebbe fissare, più che fosse possibile, le regole secondo le quali il giudice dovesse dichiarare idonea o nò la cautela, per rilasciare meno latitudine all'arbitrio. Questo non sarebbe difficile. Per esempio nei *censi*, la pratica dimostra che il fondo censito è sempre più che sufficiente. Quindi potrebbe dichiararsi che, meno la prova in contrario, il fondo censito dovrebbe riputarsi cautela sufficiente per il creditore del censo.

rale dello stato questa picoola alterazione di cautele.

Quanto ai crediti eventuali, la difficoltà può esser più seria. L'adottare il sistema di costringere il debitore a dare una ipoteca speciale, sotto pena di rendere esigibile il credito, è impraticabile; perchè il credito dipendendo dall' evento, si farebbe sempre una ingiustizia, determinandolo prima che l'evento si verifichi.

Dovendo adunque prendere un diverso tempemento per queste ipoteche eventuali, mi pare che prima di tutto bisognerebbe notabilmente diminuirne il numero. E' noto, che queste ipoteche eventuali dipendono per la maggior parte da promesse d'evizioni, ed è noto, che in Toscana si è andati perfino a ricercare le promesse d'evizioni quasi che centenarie, e si sono inscritte. Perciò, il provvedimento da adottarsi sarebbe quello di dichiarare, che quando l'evento non si fosse verificato dentro un dato tempo, si presumesse non potersi verificare altrimenti: che è quanto dire, bisognerebbe fissare un tempo proporzionato ed abile a *prescrivere* le azioni (1).

Questa disposizione porterebbe immediatamente l'effetto, che sarebbe in facoltà del debitore di domandare la radiazione, e i Tribunali non fa-

(1) Vedi §. 1 del capitolo 3., e nota in fine del medesimo.

rebbero conto nei giudizj di graduatoria, delle ipoteche eventuali del passato provenienti da un titolo di data più antica del tempo abile a *prescrivere*; e ognun vede, di qual massa di ipoteche eventuali antiche saremmo in un tratto sbarazzati, se il tempo abile a prescrivere fosse breve, come a parer mio dovrebbe essere (1). E porterebbe pure l'altra vantaggiosa conseguenza, che si potrebbero in breve e progressivamente radiare quelle ipoteche eventuali del passato, che di mano in mano giungessero al tempo come sopra fissato, e così si rendessero inutili, attesa la *prescrizione* dell'azione per cui sono state inscritte.

Per altro, quanto a queste ipoteche che aspettassero su i registri de' conservatori di giungere all' età della prescrizione, si potrebbe anche ordinare che nel termine assegnato a rendere *speciali* le altre ipoteche *certe* nel modo che

---

(1) Potrebbe fissarsi breve il tempo abile a prescrivere, perchè l'esperienza ha dimostrato l'inutilità delle ipoteche eventuali provenienti da un titolo molto antico, e perchè la *pubblicità* degli oneri reali su i fondi fa sì, che in un breve spazio di tempo ognuno può conoscere i proprj diritti, e può dedurli; e ciò accaderebbe tanto più, se la *pubblicità* fosse *completa* non tanto dei diritti reali su i fondi, che dei trapassi di dominio.

sopra, esse si inscrivessero nuovamente volendole conservare, ma col sistema dell'art. 2111 del codice civile. Questo articolo (come di sopra abbiamo osservato) accorda ai legatarj e creditori del defunto un privilegio generale sopra tutti i beni immobili dell'eredità, onde esser preferiti ai creditori dell'erede; ma vuole che questo privilegio si inscriva nei sei mesi sopra *ciascuno* degli immobili dell'eredità; ed è facile il comprendere, che questa misura particolare ha avuto per oggetto di far servire *la generalità* di questo privilegio alla *specialità* del sistema ipotecario.

In questo sistema appunto, di indicare cioè ciascuno dei fondi del debitore, vorrei che si rinnovassero le inscrizioni per le ipoteche eventuali del passato, che si volessero e si potessero conservare (1). E all'oggetto di semplicizzarle sempre più, si potrebbe accordare il diritto al debitore aggravato di queste inscrizioni *generali specializ-*

(1) L'istesso sistema potrebbe forse adottarsi anche per le ipoteche degli altri crediti antichi certi, onde *specializzarle*: ma bisogna riflettere, che questa misura resa generale diverrebbe troppo vessatoria per il creditore il quale, all'oggetto di inscrivere contro un defunto, sarebbe tenuto a far delle ricerche immense e dispendiose sopra i possessi del suo debitore: e inoltre, i sistema sopra indicati sono più coerenti al principio dell'assoluta *specialità*.

zate, di domandarne la *riduzione*. Avanti i Tribunali francesi, è stata fatta la questione se la sola promessa dell'evizione, benchè anteriore al sistema ipotecario, desse diritto a prendere una inscrizione, e non mancano decisioni le quali stabiliscono che la sola *promessa*, prima che *l'evento dell'evizione* succeda, non basta per prendere iscrizione. Quindi, deviando dall' estremo rigore di queste decisioni, e dall' estrema larghezza adottata in Toscana di prendere inscrizione sopra patrimonj *vastissimi* per tenuissime promesse d'evizioni, non sarebbe certamente improvido, l'autorizzare i Tribunali a pronunziarne la riduzione. E per lasciare, anche sotto questo rapporto poco o punto luogo all'arbitrio, sarebbe utile il fissar le regole da seguirsi dai Tribunali per pronunziarla, e determinar per esempio che non avrà luogo riduzione, se non si giustifichi, che i diversi fondi aggravati d'inscrizione per ipoteca eventuale, vagliano più del doppio del credito eventuale.

Mi sembra, che queste misure possano essere adattate a ricondurre, senza ledere sostanzialmente i dirittj già *acquisiti*, anche le ipoteche del passato al principio della specialità, sopra il quale è fondato il sistema ipotecario. Che se coloro che si oppongono alle riforme utili, sotto il pretesto della conservazione dei *diritti quesiti*,

troveranno che con le misure da me proposte i diritti antichi non sono rispettati nella loro totalità, io risponderò loro francamente che la generalità delle ipoteche è un male, di cui la società deve liberarsi, e che nelle cose morali, come nelle cose fisiche, non vi è male che possa radicalmente guarirsi senza qualche piccolo dolore parziale, o senza qualche sacrifizio.

§ II.

Generalità delle ipoteche legali, e giudiciarie.

Per ricondurre le ipoteche legali e le ipoteche giudiciarie al sistema generale di tutte le altre, non servirebbe ordinare l'inscrizione delle prime, ma bisognerebbe anche ridurre speciali non tanto l'une, quanto l'altre. L'istesso codice civile ha riconosciuto in certo modo il bisogno di questa specialità, quando agli art. 2143, 2144, e 2161 e seg. ha permesso ai debitori aggravati di queste ipoteche di domandarne la riduzione, o per meglio dire la restrizione sopra certi stabili che siano sufficienti alla garanzia del creditore.

Peraltro questa disposizione del codice civile è fatta nel supposto che anche le ipoteche legali siano inscritte, quantunque l'inscriverle o

no, porti in sostanza la medesima conseguenza per il creditore. Ma siccome, per le cose di sopra osservate, queste ipoteche non si inscrivono, ne segue che è inutile la disposizione del codice sulla riduzione: e in fatti nel corso di otto anni non si è fatto in Toscana alcun giudizio di riduzione, o di restrizione di ipoteca.

Per ottenere adunque veramente l'intento della *specialità* anche di queste ipoteche, mi pare che due differenti metodi si potessero adottare. Il primo e il più semplice sarebbe quello di ordinare, che in ogni titolo costitutivo di una ipoteca legale o giudiciaria si indicasse un fondo che dovesse servire di garanzia al creditore, come si fà nelle ipoteche convenzionali. Il qual metodo non incontrerebbe difficoltà alcuna nelle ipoteche delle mogli, perchè questa ipotecazione *speciale* diventerebbe formula di ogni scritta matrimoniale, quando il marito avesse de' beni; non nelle ipoteche dei pupilli, perchè prima di fare assumere a un tutore la tutela, gli si farebbe ipotecare un fondo eguale, o superiore di poco al valor dello stato mobile che si confida alla di lui amministrazione, e all'entrate di un anno o due degli stabili del pupillo; dovendo, come si è detto, per le leggi toscane farsi ogni anno dai tutori un rendimento di conti (1): non nelle

(1) V. il § 1.° del primo capitolo.

ipoteche contro gli amministratori delle pubbliche casse, perchè anche a loro si farebbe ipotecare un fondo presso a poco eguale al vuoto che potessero fare fra sindacato e sindacato: e non finalmente nelle ipoteche giudiciali, perchè il creditore potrebbe nel domandar la sentenza di condanna, domandare anche che il giudice designasse il fondo o fondi sopra i quali gli dovrebbe esser permesso di mandarla a esecuzione, come si fà attualmente in Toscana nei giudizj di Salviano.

L'altro metodo (quantunque meno coerente al principio della *specialità*) che potrebbe adottarsi, nel caso che il primo paresse troppo restrittivo dei diritti di chi ha queste ipoteche legali e giudiciarie, potrebbe esser quello di ordinare, che tutte queste ipoteche fossero pubbliche e comprensive di *ciascuno* dei beni del debitore, ma con l'onere però al creditore di prendere inscrizione anche per queste sopra *ciascuno* dei fondi del debitore, come il cod. civ. insegna all'art. 2111. Il qual metodo servirebbe almeno in parte al principio della specialità, perchè si vedrebbe ciascun fondo *specialmente* aggravato dell'onere della ipoteca, ed avrebbe poi sopra il sistema attuale l'altro vantaggio di facilitare infinitamente le restrizioni e le riduzioni, che il cod. civile medesimo ha permesso di domandare.

§ III.

Ipoteche su i beni futuri.

Le ipoteche dei beni futuri sono un grande ostacolo alla *specialità*, essendo il primo requisito della specialità quello di designare il fondo che si vincola alla ipoteca, ciò che è impraticabile ipotecando i beni futuri.

La legge del brumaire an. 7 aveva in parte riconosciuto questo principio, e non avea ammesse altre ipoteche su i beni futuri, che quelle legali, e quelle del passato. Il codice civile ha esteso questa limitazione ad altre ipoteche, onde le ipoteche che possono attualmente posare su i beni futuri, sono:

1.° Le ipoteche che può imporre per convenzione un debitore su i suoi beni futuri, dichiarando l'insufficienza dei beni presenti (*art.* 2120 *del codice civile*).

2.° Le ipoteche giudiciarie.

3.° Le ipoteche generali del passato, prescrivendo l'art. 14 dell'editto dell'amministratore *Dauchy*, che l'inscrizione dei crediti antichi, fatta nei termini di grazia, conserva l'ipoteca su tutti i beni presenti e futuri del debitore.

4.° Le ipoteche legali.

Avendo nei due precedenti paragrafi presentato il resultato delle mie osservazioni sulle ipoteche legali, e su quelle del passato, non resta che occuparsi delle due prime specie di ipoteche su i beni futuri, di cui però bisogna prima di tutto esattamente definire gli effetti; giacchè non si dee dissimulare, che la poca esperienza che si ha in Toscana del sistema ipotecario, sì per esserne tanto moderna l'instituzione, sì per esserne stata ritardata l'attivazione dalle tante proroghe accordate per le inscrizioni del passato, e forse anche la poca chiarezza del codice civile su tal proposito, hanno fatto concepire delle idee inesatte sull'ipoteche dei beni futuri.

Infatti, quanto all'ipoteca dei beni futuri che emani dalla convenzione permessa dall'art. 2130 del codice civile, bisogna persuadersi che l'istesso articolo prescrive soltanto, che sarà permesso di convenire *che ciascuno* dei beni che il debitore acquisterà resti affetto d'ipoteca a misura degli acquisti. E da questo ne hanno dedotto i commentatori che non serve convenire l'ipoteca su i beni futuri, ma bisogna ancora che il creditore sia cauto di prendere inscrizione *speciale* sopra ciascun fondo a misura che il debitore ne acquista uno.

L'istesso dicasi dell'ipoteca giudiciaria. Perchè

questa estenda i suoi effetti su i beni futuri, non serve che il creditore abbia ottenuto una sentenza di condanna contro il suo debitore, e che in seguito abbia preso inscrizione in forza di questa sentenza sopra tutti i di lui beni presenti e futuri; ma bisogna ancora che ogni volta che il debitore acquista un nuovo fondo, il creditore sia cauto di ripetere l'inscrizione all' Ufizio del circondario nel quale è situato il fondo medesimo. L'ultimo membro dell' art. 2148 avendo dichiarato che l'inscrizione presa per le ipoteche giudiciarie colpisce tutti gli stabili compresi nel circondario dell'Ufizio, se ne è con ragione dedotto che l'inscrizione non poteva colpire gli stabili che il debitore poteva acquistare in un circondario diverso, nè quelli che quantunque situati nell'istesso circondario non fossero posseduti dal debitore al momento dell'inscrizione.

Resulta adunque da ciò, che queste due specie di ipoteche di beni futuri non risparmiano al creditore l'onere di fare delle particolari inscrizioni ogni volta che il debitore acquista un fondo, ma gli risparmiano soltanto l'incomodo di procurarsi un nuovo titolo, in forza del quale prenderle. E così, quando si pone in deliberazione se convenga o nò abolire queste due specie di ipoteche su i beni futuri, la questione

si riduce soltanto a determinare, se vi siano ragioni fondate per derogare a riguardo di tali creditori al sistema generale ipotecario, dispensandoli dall'onere di provvedersi di nuovi titoli, mentre non sono dispensati dall'onere di prender nuove inscrizioni.

Per la verità non pare che queste ragioni sussistano. Poichè principiando dall'ipoteca permessa stipularsi dall'art. 2130, è chiaro che non si è voluto far altro con tal disposizione che favorire quello che fida a un debitore, che non avendo nell'atto della creazione del debito stabili da ipotecare, spera per altro di acquistarne in seguito, o con la sua industria o con altro mezzo. Ora, questo debitore, o è di buona, o è di cattiva fede. Se è di buona fede, nel modo istesso che con l'acquisto di un fondo somministra al suo creditore un mezzo di prendere una nuova inscrizione, non avrà difficoltà nemmeno di porre in essere un nuovo titolo di ipoteca. Se è di cattiva fede, quantunque sappia che il suo creditore ha un titolo per prendere inscrizione, o farà fare l'acquisto in testa di un altro, o imporrà sul fondo delle ipoteche preambule, che impediscano al creditore di prendere una inscrizione utile. In ogni tempo infatti i debitori di mala fede hanno procurato di fare nuovi acquisti in testa di altre persone, per impedire ai cre-

ditori l'esercizio delle loro ipoteche. In tutti i modi adunque la disposizione dell'art. 2130 è inutile, e infatti nel corso di otto anni da che il sistema ipotecario è stato introdotto, pochi o punti ne hanno approfittato (1).

Quanto poi all'ipoteche giudiciarie, militano gli istessi argomenti, e per le istesse ragioni non può riescir gravoso al creditore con ipoteca giudiciaria il procurarsi un nuovo titolo, all'occasione che il debitore fà un nuovo acquisto, nel modo istesso, che secondo il codice deve procurarsi una nuova inscrizione; e tutto al più gli si potrebbe permettere di ricorrere al giudice per ottenere, che a quest'effetto fossero abbreviati i termini ordinarj delle istanze.

Cosicchè, senza alcuna taccia d'ingiustizia potrebbero tutte distruggersi queste ipoteche *su i beni futuri*, le quali in sostanza non sono mai di vera risorsa per il creditore, e sono poi un grave ostacolo alla completazione del sistema ipotecario.

---

(1) Un rigorista sostiene che *ordinariamente* i soli scrocchiatori contano per garanzia *i beni futuri* del debitore.

CAPITOLO TERZO.

ALTRI OSTACOLI

ALLA PERFEZIONE DEL SISTEMA

IPOTECARIO.

Quando tutte le ipoteche fossero ridotte *pubbliche e speciali*, si sarebbe ottenuto che il sistema ipotecario sarebbe in tutto coerente ai principj sopra i quali è basato; e i piccoli difetti, che non ostante si ravvisassero in esso, sarebbero o semplici difetti di applicazione e di esecuzione, o sarebbero la conseguenza inevitabile della natura delle umane instituzioni, che non riescono mai perfette.

Poichè peraltro l'esperienza ci ha anche dimostrato, almeno in parte, quali siano i difetti che non dipendono dalla deviazione dei principj; credo che sarà utile il trattenersi un poco ancora su questi, presentando al pubblico in tanti distinti paragrafi il resultato delle osservazioni da me fatte su tal proposito; molto più che è qui veramente dove più che i lumi del pubblici-

sta e del filosofo, può essere utile l'esperienza del giureconsulto pratico.

§ I.

Ipoteche eventuali.

Le ipoteche eventuali, cioè quelle dipendenti da un credito condizionale nella sua esistenza, come sarebbe il credito del compratore o del condividente nel caso di evizione, non sono per la verità un ostacolo alla pubblicità o alla specialità delle ipoteche; poichè anche nel sistema attuale bisogna inscriverle, e sopra un fondo speciale, a riserva delle ipoteche eventuali antiche, per le quali si è conservato la loro *generalità* (1).

Ma non si può dissimulare che queste ipoteche eventuali attualmente screditano un poco il sistema ipotecario, poichè spiace ai possessori di non poter procedere a una divisione o a una vendita, senza ipotecare a favore del condividente o del compratore, ciascheduno o parte dei fondi che loro restano.

---

(1) Questo paragrafo non ha per soggetto altro che le ipoteche eventuali posteriori al primo maggio 1808; su quelle anteriori, v. il § 1.° del cap. 2.°

Per togliere peraltro questa cattiva prevenzione contro il sistema, basti il fare osservare che la necessità di costituire queste ipoteche eventuali cesserebbe da per sè stessa, quando, dopo avere adottato un sistema ipotecario che sotto tutti i rapporti servisse ai due principj della *pubblicità*, e della *specialità*, si ordinasse inoltre che ogni alienazione fosse resa pubblica per mezzo delle volture, e si abbreviasse e si determinasse impreteribilmente il tempo delle *prescrizioni*.

E' facile il comprendere che non vi sarebbe bisogno alcuno di ipotecare dei fondi per il caso dell'evizione, se si fosse certi che l'evizioni mai non potessero sopravvenire. Ora, i provvedimenti di sopra accennati ci metterebbero al coperto da ogni rischio, specialmente dopo che i beni tutti del Granducato sono oramai resi liberi nei possessori, avendo la legge dei 15 novembre 1814 mantenuta l'abolizione dei fidecommissi e di tutti gli altri vincoli, e avendo il § 4 della leg. del 18 agosto 1814 sulle successioni proclamata solennemente la libertà e la trasmissibilità di tutti i beni. Non potrebbe, infatti, temersi l'evizione in forza di antecedente alienazione occulta, perchè i libri degli estimi ci instruirebbero di tutte le alienazioni: e non potrebbe temersi l'evizione in forza di ipoteche occulte o eccessive, perchè i registri ipotecarj ci farebbero palesi

tutti gli oneri del venditore, e i fondi da lui particolarmente obbligati alla sodisfazione degli oneri medesimi. E finalmente, la prescrizione metterebbe, per così dire, il sigillo alla sicurezza dell'alienatario; poichè se vi fosse alcuno che portasse la sua scrupolosità all'eccesso, e non si contentasse della sicurezza che dovrebbero inspirargli i libri dell'estimo e quelli delle ipoteche (ciò che sarebbe d'altronde irragionevole), non dovrebbe far altro che attendere a fare il contratto di divisione o di compra, fintantochè il suo condomino o il suo venditore avessero posseduto il fondo per il tempo abile a prescrivere (1).

(1) La materia della *prescrizione* è stata da tutte le legislazioni riconosciuta come essenzialmente legata col sistema ipotecario. Anche il codice civile austriaco pubblicato il primo giugno 1811, che contiene una specie di sistema ipotecario, vuole all' art. 1467 che quello, in di cui nome stanno per tre anni inscritte le cose immobili ai pubblici libri, ne acquisti il pieno diritto contro qualunque opposizione; e agli art. 1477, 1478 e 1479 vuole che ogni azione si prescriva col non uso di trenta anni.

§ II.

Del tempo che passa fra la stipulazione e la inscrizione della ipoteca.

Quando si discuteva in Francia, se doveva o nò adottarsi il sistema ipotecario, quelli che vi si opponevano, allegavano il grande inconveniente che nasceva dall' esservi necessariamente uno spazio di tempo fra la costituzione di ipoteca, e la inscrizione della medesima.

Si supponga per esempio, che un possessore del luogo il più lontano da quello in cui è situato l' Ufizio della conservazione delle ipoteche imponga a favor di Tizio, che abiti nell'istesso paese, una ipoteca sopra un dato fondo, e appena costituita questa ipoteca egli corra al luogo ove è situato l' Ufizio delle ipoteche, ed ivi ne imponga un altra a favore di Sempronio sul medesimo fondo. Sempronio abitando nel luogo ove è situato l'Ufizio inscrive più presto di Tizio. L'ipoteca di Tizio diviene inefficace, perchè sebbene dipenda da un titolo anteriore a quello di Sempronio, pure è posteriore di rango, attesochè posteriore ne è l' inscrizione.

Questo inconveniente, contro del quale si declamava fin da quando si discuteva il sistema ipotecario, è anche divenuto più facile a realizzarsi

in forza dell'art. 2147 del cod. civile. Secondo questo, tutti i creditori inscritti in un medesimo giorno esercitano in concorrenza una ipoteca della medesima data, di modo che un debitor di mala fede può rendere inefficace una ipoteca che egli imponga la mattina, imponendone dell'altre nell'istessa giornata, e procurando che anche queste siano inscritte nel giorno istesso.

In Toscana poi ciò può accadere più facilmente; perchè, secondo le leggi del Notariato non potendosi più fare gli atti *in brevèt*, per eseguire l'inscrizione, bisogna attendere che il notaro dia la copia autentica dell'atto costitutivo della ipoteca, ciò che richiede un maggiore spazio di tempo; durante il quale, specialmente se l'atto è stato posto in essere in un luogo lontano dall'Ufizio delle ipoteche, un debitor di cattiva fede può usando gran diligenza porre in essere degli altri atti costitutivi di ipoteca, e procurare l'inscrizione o prima del creditore che si vuol defraudare, o nel giorno istesso, ciò che in forza del citato art. 2147 può portare il medesimo effetto.

Per rimediare a questi mali, mi pare che prima di tutto bisogni ordinare che l'ipoteca, quantunque debba imporsi per atto fatto avanti pubblico officiale, pure possa costituirsi per mezzo di atto *in brevèt* o di altro atto che venga nello

mani della parte interessata senza attenderne la copia autentica, onde appena stipulato si possa correre a inscriverlo(1). E in secondo luogo, credo che debba revocarsi la disposizione dell'art. 2147 del codice civile, e ritornare alle disposizioni del diritto comune, secondo il quale vi è prelazione a favor di chi è anteriore anche di un momento (2); la quale anteriorità facilmente si potrebbe riconoscere, imponendo al Conservatore l'obbligo di notare, oltre il giorno, anche l'ora dell'inscrizione.

---

(1) Giova quì l'osservare, che sarebbe assai pericoloso l'accordare la facoltà di prendere un inscrizione in forza d'atto privato benchè munito della firma di tre testimonj. Il Conservatore non potendosi assicurare della verità delle firme dei testimonj istrumentali che stanno a legalizzare quella del debitore, sarebbe l'istesso, che accordare la facoltà di inscrivere in forza di atto privato firmato semplicemente dal debitore. D'altronde, l'esperienza ha dimostrato che dappoichè si è stati costretti a fare gli atti importanti avanti Notaro, e a firmare gli atti autentici, rare sono state le simulazioni, e rarissime o mai non hanno avuto luogo le falsità. Felicissimo resultato dell'esclusione della prova testimoniale, il di cui abuso negli atti civili ha resa pur troppo necessaria questa misura.

(2) Oltre l'esser conforme al diritto comune, anche in Francia questa massima era stata adottata dalla *legge del messidor an.* 3, § 23.

§ III.

Fiscalità del sistema.

Non si potrebbe parlare di riforma del sistema ipotecario, senza prendere in considerazione anche i diritti alla percezione dei quali dà luogo in favor del pubblico erario; essendo l'accusa di *fiscalità* la più odiosa, e quella che più è stata ripetuta contro questo sistema; ed avendo sempre sostenuto gli oppositori, che il primario oggetto dell'introduzione del sistema era stato il favore della finanza.

Prima di tutto, è necessario fare osservare che questa accusa di *fiscalità* in parte è vera, in parte è falsa del tutto. Poichè esaminando ad uno ad uno i diritti sull'ipoteche, si troverà che l'accusa è *vera* riguardo al diritto di trascrizione, e quanto alle inscrizioni del tempo passato, che essendo state fatte in tanto numero e tanto ripetute, sono molto costate ai Toscani. Ma quanto al diritto di transcrizione non vi sarebbe bisogno di alcuna riforma, se, come si dirà in appresso, si abolisse del tutto questa formalità (1). E quanto al diritto delle inscrizioni per il tempo passato, queste inscrizioni sono

(1) V. il § 5° di questo capitolo.

state oramai fatte, l'imposizione è oramai pagata, onde non conviene occuparsene.

Quanto ai diritti per le inscrizioni che si fanno giornalmente, facile è il persuadersi che l'accusa di *fiscalità* non è vera, solo che ci si rammenti, che questi diritti si riducono all'un per mille sulle somme che si inscrivono, al salario di un franco per il conservatore, e alla carta bollata.

E finalmente, quanto ai diritti per i certificati o stati di inscrizione che si rilasciano dai conservatori, per i quali si percipe un franco per ogni inscrizione a titolo di salario, più la carta bollata, essi sono parsi finquì gravosi:

1.° Perchè i certificati sono voluminosi attesa la gran quantità di inscrizioni antiche.

2.° Perchè sotto il governo francese la carta bollata in cui si scrivevano i certificati costava una lira il foglio.

3.° Perchè secondo l'art. 2196 del cod. civile non si può aver vista dei libri ipotecarj, e bisogna prendere il certificato anche per sapere in genere qual massa d'inscrizioni esista contro un debitore.

Ora, questi motivi in parte sono cessati, e in parte facilmente si potrebbero far cessare. Sono in parte cessati, perchè la munificenza Sovrana ha ridotto alla metà il prezzo della carta bollata. E facilmente cesserebbero per ogni re-

stante, se si adottassero le misure come sopra proposte per far diminuire le inscrizioni del tempo passato, e se si stabilisse una vera *pubblicità* di ipoteche, dando semplice vista dei registri ipotecarj salvo al più un diritto di riscontro (1), non meno che una assoluta *specialità*, che porterebbe evidentemente l'effetto che ogni fondo sarebbe gravato di poche ipoteche, e così ogni certificato sarebbe poco voluminoso.

Ecco come il sistema ipotecario in parte è già difeso, e in parte facilmente si può difendere dall'odiosa accusa di fiscalità. Che se non ostante le riforme già adottate, non ostante quelle che con facilità adottar si potrebbero per l'avvenire, sembrar potessero per avventura ancora troppo gravosi i diritti fiscali sulle formalità ipotecarie, non per questo dovrebbe distruggersi il sistema, ma basterebbe rammentarsi che chi può conservarlo o distruggerlo, può ancora, se vuole, ordinare che le formalità si adempiano senza la percezione di alcun diritto.

---

(1) V. il § 5° di questo capitolo.

§ IV.

Formalità delle inscrizioni.

Anche contro le formalità che richiedono le inscrizioni moltissimo si è declamato, e si è detto che il sistema ipotecario ci ha fatto il cattivo dono di molte liti che debbono farsi sulla validità o invalidità delle inscrizioni.

Trattenendosi un poco anche su questo articolo, è da osservarsi in primò luogo, che se è vero che in Francia si sono fatte molte liti sulla validità o invalidità delle inscrizioni per inadempimento di forme, pochissime ne sono state fatte in Toscana fino al presente, e molto meno se ne faranno per l'avvenire. In Francia, appena introdotto il sistema ipotecario, siccome la legge non aveva dichiarato se le formalità dell' inscrizioni dovessero o nò osservarsi a pena di nullità, insorsero naturalmente molte cause per far decidere se le inscrizioni mancanti di qualche formalità dovevano o nò annullarsi. Ma in Toscana, il sistema ipotecario fu introdotto quando la giurisprudenza era oramai fissata quasi sopra ciascuna delle formalità richieste nelle inscrizioni, e così la trista esperienza che ne hanno fatta i Francesi ha risparmiato a noi molte liti, anche per il tempo passato. Quasi

punte poi ne avremo per l'avvenire: mentre non bisogna dissimulare, che si è molto esclamato ne' primi tempi dell'introduzione del sistema ipotecario contro le formalità dell'inscrizioni, perchè eravamo assuefatti a non por mai negli atti giudiciarj e nei contratti, i domicilj e le professioni dei contraenti, quelle qualificazioni in somma, che servono a certificare le persone anche per il tempo avvenire; onde ci è parso strano il dovere adempire queste formalità nelle inscrizioni, nel modo istesso che, sul principio, di mala voglia si adempivano nei contratti. Ma ora che abbiamo già conosciuti i vantaggi di questa esattezza; ora che per le nostre leggi siamo costretti a metter negli atti giudiciali e estragiudiciali, non solo i nomi e i cognomi, ma anche i domicilj e le professioni delle parti (1), non vi è persona, nemmeno la più idiota, che redigendo anche un chirografo privato, non vi ponga queste qualificazioni, e molto meno si trova difficoltà o rincresce di porle nelle inscrizioni ipotecarie.

Ciò non ostante, anche quella parte di legislazione ipotecaria, che risguarda le formalità

---

(1) Regolamento di procedura civile art. 20, e 491. Legge sul Notariato del dì 11 febbrajo 1815 cap. 5.

delle inscrizioni, che è quanto dire l'art. 2148 del cod. civile, potrebbe meritar qualche riforma; al quale oggetto, credo che bisognerebbe prima di tutto fissare alcuni principj.

Il primo, che il legislatore deve circondare gli atti di meno formalità che sia possibile, per renderne più facile e meno dispendiosa la compilazione.

Il secondo, che è inutile l'ordinare che un atto debba essere accompagnato da una formalità, se non si prescrive una pena a chi non l'adempie; e in materia civile non vi può essere altra pena proporzionata che quella della nullità.

Il terzo, che nell'attual sistema ipotecario, essendo tutte le inscrizioni impostate ai registri dei conservatori sotto il conto dei respettivi debitori, è necessario per l'interesse dei terzi che le inscrizioni contengano delle forme inviolabili che bastino a certificare, senza lasciare alcun dubbio, la persona del debitore, e i beni ipotecati; laddove i terzi hanno poco o nessuno interesse, che la persona del creditore sia certificata in modo da non lasciare equivoco.

Con la scorta di questi principj, mi pare che si potrebbe migliorare fra di noi questa parte di legislazione ipotecaria, prescrivendo:

1.° Che siano diminuite nelle inscrizioni le formalità da osservarsi, a pena di nullità, risguar-

danti la certificazione della persona del creditore; per esempio, l'indicazione del suo domicilio reale (1) e della sua professione.

2.° Che per maggiormente certificare il debitore, se ne debba indicare anche il nome del padre; essendo oramai provato che è facile in Toscana ad accadere che due diversi individui abbiano l'istesso nome e cognome; ed essendo l'indicazione del nome del padre una formalità che i Toscani per legge sono tenuti adempire nei contratti, e alla quale sono da gran tempo assuefatti.

3.° Che all'oggetto di meglio individuare e specializzare i fondi ipotecati, si sia tenuti di indicare la posta di decima, quale formalità a noi non riescirebbe di alcuno incomodo per essere assuefatti a far questa indicazione tutte le volte che nei contratti si parla di beni, e non essendo maraviglia se il cod. civ. non l'ha ordinata, perchè in Francia non vi sono estimi eguali ai nostri.

4.° Che tutte le formalità delle inscrizioni debbano osservarsi a pena di nullità, come per quasi tutte la giurisprudenza francese ha dovuto stabilire in supplemento, o interpetrazione del codice.

---

(1) A differenza del domicilio elettivo, che ognun comprende esser necessario che sia indicato, a pena di nullità.

§ V.

Poca pubblicità dei registri.

I registri delle ipoteche devono esser pubblici; questo è ciò che è scritto nel cod. civ. Ma nel tempo istesso l'art. 2196 prescrive che bisogna prendere un certificato quando si vuole aver contezza delle ipoteche di cui un patrimonio è aggravato.

Questo certificato costando necessariamente una spesa, ne è venuto per conseguenza che i Toscani hanno esclamato, che questa pubblicità non è che di nome; molto più che, come si è osservato, i certificati sono costosi a cagione delle ipoteche del passato, e che i Toscani erano assuefatti ad aver vista di qualunque foglio, libro, o registro esistente nei pubblici archivj, col pagamento di un tenuissimo diritto di riscontro.

Quest' inconveniente pare a me che facilmente si toglierebbe, parificando i libri delle ipoteche a quelli che esistono negli altri pubblici archivj, e concedendone perciò vista col pagamento di un solo diritto di riscontro.

Sebbene è da osservarsi, che appunto l'accordare con troppa facilità la vista dei libri e dei registri ipotecarj, è ciò che forma uno dei più forti appoggi dei nemici del sistema ipotecario,

i quali sostengono essere assolutamente dannoso, che con tanta facilità possano sapersi i fatti altrui.

A questi risponde il proposto Muratori, che chi non ha mira di ingannare altrui non deve aver vergogna che si sappia il vero stato delle sue finanze. Ed io vi aggiungo, che siccome si fà noto dagli estimi quando uno ha distrutto il suo patrimonio per mezzo di alienazioni, così non vi è nessuno inconveniente a far sapere quando lo ha distrutto per mezzo di ipoteche: che malgrado la segretezza che volesse tenersi su tal proposito, la pubblica fama annunzia, sebben vagamente, il dissesto degli interessi di un individuo: e finalmente che non mancano Stati civilizzati, come per esempio l'Inghilterra, nei quali si pubblica annualmente lo stato dell'entrate dei proprietarj.

Pure, soltanto per dar luogo a una più dettagliata discussione sopra questo articolo, osservo che non sarebbe impossibile il mantener la pubblicità delle ipoteche, e nel tempo istesso impedir la vista dei registri a quelli che ne facessero ricerca solo per servire alla loro curiosità.

Esaminando infatti in quali casi si può veramente aver bisogno di vedere i registri ipotecarj, trovo, che questo bisogno può prima di tutto esistere in qualunque creditore già inscritto, il

quale voglia vedere lo stato del debitore; e in secondo luogo nel debitore, sia per prender le sue misure onde sgravarsi dei suoi debiti, sia per persuadere un terzo, col quale voglia fare un contratto, della sufficienza del suo patrimonio. E finalmente può esservi il caso più raro, che alcuno senza essere nè creditore nè debitore abbia bisogno di veder questi registri ipotecarj, come sarebbe per esempio il creditore d'un creditore inscritto. Ora, ai due primi casi che sono i più ovvj, si potrebbe provvedere dal conservatore medesimo, dando egli vista dei libri ai creditori inscritti e al debitore, o a'loro mandatarj speciali. E all'altro caso più raro a verificarsi si potrebbe provvedere adottando il temperamento, che le leggi francesi avevano adottato per dar vista dei pubblici istrumenti ai terzi in essi non nominati, quello cioè, che il notaro o altro depositario non poteva loro darne vista, altro che in sequela d' un ordinanza di giudice proferita in contradittorio delle parti interessate. Il qual sistema sarebbe tanto più facile a adottarsi, se tutte le ipoteche fossero veramente *speciali*, perchè ogni creditore non avrebbe interesse di vedere altro, che i registri delle ipoteche posanti sul fondo a lui specialmente ipotecato.

Non dissimulo però, che le ragioni in favor

dell'assoluta pubblicità dei registri mi sembrano più convincenti.

§ VI.

Transcrizione.

Io non saprei indicare altra riforma sul proposito della transcrizione, che quella di *sopprimere* del tutto questa formalità.

Senza rintracciare quale origine abbia avuto in Francia la transcrizione, e quale sia stata in Francia la giurisprudenza molto variata sopra questo articolo, io mi limiterò ad indicare quali siano attualmente gli effetti *utili* che la transcrizione può produrre in Toscana, per passare poi all'esame se questi effetti possano utilmente ottenersi da altre formalità da quella diverse.

Ognuno sà che la transcrizione consiste nella copia, che il conservatore delle ipoteche fà in un libro a ciò destinato, dei contratti di compra e vendita, o altri contratti di *trapasso* di dominio di uno stabile, dai Francesi chiamato „ *mutazione* „. Il che facendo, il conservatore rende *pubblico* agli occhi della legge il contratto da lui transcritto, e percipe il diritto dell'uno e mezzo per cento sul prezzo resultante dall'atto di trapasso di dominio, più il valor della carta bollata e i diritti di

copia; ciò che spesso fa ammontare la spesa della transcrizione al due per cento.

Gli effetti di questa transcrizione non sono indifferenti.

In primo luogo, il compratore o altro successore a titolo singolare, finchè non transcrive il suo contratto, resta esposto al rischio che un creditore avente ipoteca sul fondo da lui comprato (purchè questa ipoteca sia imposta dal venditore anteriormente al contratto di vendita) incriva utilmente il suo credito, giacchè l'art. 834 del cod. di procedura francese accorda ai creditori questo diritto di inscrivere utilmente anche quindici giorni dopo la fatta transcrizione. Così per esempio, Sejo ipoteca specialmente a favor di Sempronio un fondo il dì 10 novembre 1815, e Sempronio non prende inscrizione sul fondo ipotecato. Il 15 novembre successivo, Sejo vende il fondo a Tizio che paga il prezzo liberamente, perchè ha avuto un certificato dal Conservatore che su quel fondo non vi sono a carico di Sejo inscrizioni a tutto il 14 novembre 1815: Tizio non trascrive il suo contratto. Posteriormente a questo contratto, Sempronio inscrive il suo credito, e per ottenerne il pagamento molesta Tizio terzo possessore. Non vi è dubbio, che secondo l'art. 834 del codice di procedura francese, Tizio bisogna che abban-

doni il fondo, o paghi il creditore Sejo, quantunque abbia pagato già il prezzo a Sempronio. L'istesso sarebbe, se Tizio transcrivesse il contratto, e Sejo prendesse inscrizione ne' quindici giorni dopo la transcrizione. Perchè dunque Tizio compratore sia sicuro, bisogna che transcriva il suo contratto, e non paghi il prezzo altro che quindici giorni dopo la transcrizione. Ognun vede che sotto questo rapporto la transcrizione è interessante.

L'altro effetto importante della transcrizione è quello di aprir la strada al giudizio di *purgazione di ipoteca*, che è il giudizio che fà il compratore per liberare il fondo da tutte le ipoteche preesistenti, offrendo il prezzo ai creditori secondo l'ordine di ragione. Questo giudizio non può farsi senza incominciare dalla *transcrizione del contratto*, e ciò perchè, come di sopra osservammo, non possono conoscersi tutti i creditori aventi diritti sul fondo, altro che quindici giorni dopo la fatta transcrizione.

Sotto questo rapporto, la legislazione francese aveva dato tanta importanza a questa formalità, che essa era necessaria anche in tutti i casi di vendita giudiciale fuori che in quella fatta per espropriazione forzata; e così anche nelle vendite giudiciali dei beni dei minori, falliti ec., nelle licitazioni ec. In tutti questi casi l'aggiudica-

tario, quantunque avesse comprato dall' autorità giudiciaria, non consolidava la sua proprietà (che è quanto, dire non si poneva al coperto dei rincari che far potessero i creditori inscritti sul prezzo del fondo da lui comprato, e non arrestava la facoltà di inscrivere) se non che transcrivendo, e facendo poi il giudizio di purgazione.

L' attuale Regolamento di procedura con saggio avvedimento ha già fatto cessare fra di noi la necessità della transcrizione, e della purgazione nel caso di vendita giudiciale, avendo equiparato a quest' effetto la vendita giudiciale anche volontaria, e anche dei beni immobili di una persona non privilegiata, alle vendite fatte in conseguenza di esecuzione sugli immobili. Gli art. 1046, 1047, 1087. 1096 di questo Regolamento esigono che anche per tali vendite si citino i creditori inscritti, e gli art. 914, 924, e 936 vogliono che dopo qualunque vendita giudiciale, ogni creditore, e anche l'aggiudicatario possa introdurre il giudizio di graduatoria, nel quale non comparendo i creditori, sono decaduti: a differenza delle leggi francesi, che non richiedevano in tali vendite la citazione dei creditori inscritti, e non permettevano l' introduzione dei giudizj di graduatoria sopra vendita volontaria, che dopo scorsi i termini della purgazione.

Nulla vi è di più prudente, che questa inno-

vazione, che l'attual Regolamento di procedura ha fatta nel sistema ipotecario. Questa disposizione ha fatto cessare il grave inconveniente introdotto dalle leggi francesi, che colui che aveva comprato dall'autorità giudiciaria dopo lunghe dilazioni, per consolidare la sua proprietà, dovesse con le intimazioni all'effetto di purgare, aprir da se stesso il campo ai creditori di fare dei rincari sul prezzo del fondo a lui aggiudicato, e fosse, per così dire, obbligato a portar da se stesso all'asta pubblica quel fondo che all'asta pubblica avea comprato. E per giungere a tale scopo senza lesione alcuna del privato interesse, il Regolamento ha ordinato che anche in tali vendite si citino tutti i creditori inscritti, come nelle vendite sopra esecuzione di immobili; ciò che il codice francese avendo irragionevolmente omesso di prescrivere, ne era venuta la necessità della purgazione.

Malgrado questo notabile miglioramento, è restata per altro fra noi la necessità della transcrizione nelle vendite private, tanto all'effetto di arrestare il corso delle inscrizioni, quanto all'effetto di consolidare la proprietà nel compratore. Ma siccome la transcrizione non è altro in sostanza che la pubblicazione del trapasso della proprietà, mi pare, che sia facile il comprendere che tutti gli effetti, che si ottengono attual-

mente dalla pubblicità che produce la transcrizione, potrebbero ottenersi dalla *voltura*, purchè la legge attribuisse a questa formalità l'istessa efficacia (1). Prima dell' introduzione del sistema ipotecario, in Toscana le conseguenze della non fatta voltura erano anche più funeste di quelle a cui porta attualmente la mancanza della transcrizione, poichè il fondo non voltato rimaneva obbligato alle ipoteche generali che il venditore contraeva anche dopo la vendita; laddove il fondo comprato senza transcrizione non può mai rimanere obbligato, altro che alle ipoteche contratte avanti la vendita. Quindi una legge, che rendesse neçessaria la *voltura* per ottenere gli effetti che attualmente si ottengono dalla transcrizione, non sarebbe altro che una modificazione delle rigorose antiche leggi estimali; produrrebbe l'effetto che una sola formalità resterebbe da

(1) Tutto quello che potrebbe farsi di più, si ridurrebbe a parer mio a ordinare, che in vece di lasciare alla Cancelleria comunitativa una semplice fede *pro decima*, come attualmente si rilascia, se ne rilasciasse una che contenesse maggiori dettagli, sopra tutto quelli che limitassero la traslazione del dominio a favore del compratore, sia per non pagamento di prezzo, sia per patti reversivi, servitù, o simili: come pure si potrebbero determinare tutte le formalità della voltura, per avere un sistema uniforme su questo articolo.

adempirsi dopo il contratto di compra e vendita, laddove ora ce ne vogliono due cioè *la voltura* e *la trascrizione*; e porterebbe poi il gran vantaggio, che col pagamento dei tenui diritti dovuti alle Cancellerie comunitative si otterrebbe quello, che per ottenere attualmente, bisogna pagare quasi il due per cento. Quale imposizione ora riesce tanto più odiosa, in quanto che la munificenza Sovrana non solo ha abolito la gabella del sette e tre quarti per cento, che anticamente si percipeva per i contratti di compra e vendita, ma ha ancora abolita quella del quattro per cento introdotta dal governo francese, e l' ha ridotta al solo due per oento.

§ VII.

Procedura di esecuzione sugli stabili.

L' esecuzione sugli stabili è uno de' punti importanti d' un sistema ipotecario; poichè ogni ipoteca può condurre a una procedura di esecuzione, e dopo il vantaggio che il creditore risente dalla *pubblicità*, e dalla *specialità* delle ipoteche, non gli resta altro a desiderare, se non che una procedura breve e poco dispendiosa di esecuzione sul fondo ipotecato per sicurezza del credito.

E' inutile il rammentare in questa occasione, che ella è una mala intesa pietà pel debitore il frapporre degli ostacoli alle procedure del creditore. Essi alla fine ridondano sempre in danno del debitore, poichè il creditore che li prevede, fino dal momento dell'imprestito si fà sempre pagare con usure anticipate i rischi, e gli incomodi a cui andrà incontro, quando domanderà il pagamento per via di giustizia.

Non ostante che tutti convengano di questi principj in astratto, tutti però sono stati al sommo imbarazzati nel determinare delle regole che producessero nel miglior modo possibile l'effetto della sodisfazione del creditore, senza la rovina del debitore; e tanta è stata la diversità delle opinioni sopra tal proposito, che si può dire, che in ogni Stato civilizzato si è adottato un metodo differente di esecuzione sugli stabili.

In Toscana si visse con dei sistemi differenti, che avevano per base soltanto le varie consuetudini dei Tribunali, fino al 1808, epoca in cui insieme col sistema ipotecario fu introdotta la procedura dell'espropriazione forzata.

Questa procedura aveva il gran difetto di permettere la vendita forzata del fondo per quel prezzo che piaceva al creditore di dargli; per rimediare al quale, almeno in parte, la legge aveva prescritto che la procedura fos-

se assai lunga e piena di forme prescritte a pena di nullità, che ponevano il creditore nel rischio di doverla ricominciare più volte, e di soffrire delle spese ragguardevoli. Così la legge francese aveva prima introdotto un male, e poi un altro per guarire il primo; o per meglio dire aveva adottato due principj fra loro contrarj, ma ambedue cattivi, nella speranza che dall' urto di essi potesse venirne un bene; calcolo falso, come ognun vede.

Abolita in Toscana la procedura di espropriazione, quella, che il Regolamento vi ha sostituito, ha due vantaggi eminenti sulla francese: il primo di avere impedito che il prezzo della vendita sia fissato dall' avarizia o dal capriccio del creditore; l' altro, che la procedura non è accompagnata da tante forme da osservarsi a pena di nullità, il che la rende più facile. Pure, dovendosi rifondere un sistema ipotecario generale, bisognerebbe forse sotto alcuni rapporti metterlo in maggiore armonia con le nuove massime, che si adottassero. E sopra tal proposito, non riescirà inopportuno il fare il paragone di alcune regole fissate dalla moderna procedura, con quelle che in uno stato grande e vicino, cioè nell' Impero Austriaco, sono state adottate in conseguenza della riforma giudiciale dell'immortale Giuseppe II del primo maggio 1781.

1.° Secondo il Regolamento toscano (art. 781) il creditore non può provocare la vendita se può esser sodisfatto coi frutti del fondo in anni due. Il Regolamento austriaco (art. 323.) permette al creditore di provocar subito la vendita (1).

2.° Secondo il Regolamento toscano gli atti di possesso non si registrano in alcun luogo, ciò che fà sovente accadere che due o tre creditori instituiscono, o contemporaneamente o successivamente, due o tre diverse procedure contro gl'istessi fondi. Secondo il Regolamento austriaco, ogni atto di possesso si registra in un libro estimale in alcuni luoghi chiamato *Landtafel*, in alcuni luoghi *Grundbuck* (art. 302).

3.° Secondo il Regolamento toscano, il fondo non si può vender per meno del prezzo delle stime ridotto dagli sbassi, nemmeno nel caso di ri-

---

(1) Un legale milanese sostiene che non si deve obbligare il creditore ad aspettar questo tempo, poichè quando il credito è scaduto, il creditore deve avere *esecuzion parata*; e sostiene che in Toscana tanto meno vi è bisogno di questa dilazione, in quanto che non vi è caso che il fondo possa vendersi per un prezzo arbitrario. Soggiunge in oltre che questa restrizione deve portar l' effetto che un creditore, il quale abbia un credito che non possa esser sodisfatto con i frutti dei due anni, ricuserà di ricevere dei pagamenti parziali per non ridurre il suo credito a tal somma, che lo costringa a aspettare i due anni. Per la verità, in pratica, qualche volta questo caso si è realizzato, e ne è venuto assai danno al debitore.

vendita a spese e danni (art. 890, e 896). Secondo quello austriaco, si può vendere per qualunque prezzo al disotto della stima, specialmente nel caso di rivendita a spese e danni (art. 336 e 338)

4.° Secondo il Regolamento toscano, prima di liberare un fondo ordinariamente si fanno otto incanti (1). Secondo quello austriaco non se ne fanno che tre (art. 326).

5.° Secondo il Regolamento toscano, il creditore è obbligato a rendersi aggiudicatario del fondo invenduto sul prezzo di seconda stima ridotto dal 5 per cento (art. 891). Secondo l'austriaco, nel caso che il fondo resti invenduto, il creditore ha il diritto di seguitare a sfruttarlo (2), piuttosto che prenderlo in aggiudicazione (*Schiarimento del dì* 11 *settembre* 1784).

6.° Secondo il Regolamento toscano, l'aggiudicazione fatta al creditore istante distrugge i di-

(1) Ciò dipende dagli sbassi. Sopra questi bisogna osservare, che in pratica non si è mai veduto liberare un fondo altro che all' incanto sull' ultimo sbasso. Si potrebbe adunque mettere addirittura il fondo all' incanto sul prezzo ridotto del 22 e mezzo per cento.

(2) Gli economisti però non vorrebbero che in nessun caso si accordasse l' amministrazione del fondo rustico al creditore. Essi sostengono che interessa sommamente la causa pubblica, che i terreni sian bene amministrati, e credono che rare volte li amministri bene chi non ne è il padrone.

ritti dei creditori a lui anteriori (art. 893) Secondo il Regolamento austriaco, l'aggiudicatario, anche se è il creditore istante, bisogna che paghi il prezzo secondo l'ordine di ragione (art. 337, 338, 339) (1).

Queste differenze meriterebbero d'esser prese in considerazione onde decidere a quale dei due Regolamenti dovesse accordarsi la preferenza. Io non dissimulo per altro, che le disposizioni del Regolamento austriaco mi sembrano quasi tutte essere perfettamente in armonia col sistema ipotecario.

§ VIII.

Arresto personale.

E' noto quanto negli ultimi tempi sia stata varia in Toscana la legislazione in materia d'arresto personale. Dopo esser vissuti lungo tempo colle regole del diritto comune, che comminava l'arresto personale per ogni debito; questa specie di esecuzione fu abolita con la legge del 26 ottobre 1782, e ripristinata per le somme superiori a lire trenta, e solo in caso d'insufficienza dell'esecuzione reale, con l'altra legge del 14 maggio 1793. Sopravvenne nel primo mag-

(1) Anche il codice di procedura francese era in questa parte conforme al regolamento austriaco.

gio 1808 il cod. civile, e abolì nuovamente l'esecuzion personale, fuori che nei casi contemplati nel tit. 16 del suo libro terzo.

La legge del 15 novembre 1814 avendo abolito il cod. civile, e ripristinate le leggi Toscane, è nato dubbio se sia stato ripristinato anche l'arresto personale per tutti i debiti superiori alle trenta lire.

Per l'affermativa, può dirsi che la legge del 14 maggio 1793 è stata ripristinata insieme con tutte le altre leggi Toscane, e che non essendovene altra che regoli i casi in cui ha luogo l'arresto personale per i debiti meramente civili, bisogna desumer da quella la volontà del legislatore sopra questo importantissimo oggetto.

Per la negativa, può dirsi che l'art. 14 del Regolamento del Tribunale del commercio proibisce ai Giudici di commercio di rilasciar l'arresto personale contro i non mercanti: che il Regolamento di procedura avendo in alcuni casi pronunziato espressamente la pena dell'arresto personale come in fra gli altri agli art. 653, 676, 677, 816, 898, ragionevolmente può credersi che l'arresto non abbia luogo per tutti i debiti: che gli art. 694 e 948 del medesimo Regolamento confermano sempre più in questa opinione, dicendo che la esecuzion personale non è permessa in tutti i casi: e che finalmente l'esecu-

zion personale per tutti i casi non combina, come vedremo, col sistema ipotecario che la legge del 15 nov. 1814 ha provvisoriamente conservato.

In attenzione che l'oracolo dei Tribunali sia interpellato sopra questo interessantissimo oggetto, non essendo ciò fino al presente accaduto, almeno rapporto ai Tribunali della capitale, mi pare che frattanto bisogni stabilire, quali siano i rapporti che abbia l'esecuzion personale col sistema ipotecario.

Una delle principali ragioni, per cui si è accordato l'arresto personale, è stata quella di imporre al debitore una pena per avere ingannato il creditore nel momento della creazione del debito sullo stato delle sue sostanze; e ciò è tanto vero, che tutte le legislazioni hanno esentato dall'arresto quel debitor di buona fede, che ceda i suoi beni. Ora, quando si avesse un sistema ipotecario completo, che è quanto dire quando fossero notati in *pubblici* registri non solo gli stabili, ma anche tutti gli oneri che posano sopra di loro, ognun vede, che non si potrebbe essere ingannati sulla vera situazione di uno che domanda denari ad imprestito; e così non potendovi essere inganno, non vi sarebbe bisogno di comminar la pena. L'istesso cod. civile ha dovuto all'art. 2019 dichiarare reo di *stellionato*, e come tale punibile coll'arresto perso-

nale, colui che asserisce liberi i beni già ipotecati, o dichiara ipoteche minori di quelle di cui sono aggravati i suoi beni, solo perchè ci sono molte ipoteche occulte, perchè in somma il sistema ipotecario da quel codice adottato è imperfetto, come abbiamo dimostrato di sopra.

Si dirà forse, che senza la coercizione dell'arresto personale un debitore può sottrarre alle procedure del creditore i suoi denari, e il suo stato mobiliare. Ma a ciò si risponde, che (meno che al commercio per cui non hanno luogo queste riflessioni) rare volte contrae debiti chi ha assegnamenti in contanti, e in secondo luogo, che in un paese come il nostro di cui i terreni formano la principal ricchezza, non vi sarebbe male alcuno, che i soli possessori di terreni trovassero fiducia presso i capitalisti.

Perciò qualunque sia al presente la più vera delle suddette due opinioni rapporto alla competenza dell'arresto personale, e rilasciando ai pubblicisti la discussione in astratto sopra questo articolo, mi pare che ove sia completo il sistema ipotecario, non vi sia bisogno di accordare, per i debiti meramente civili, questa specie di esecuzione tanto lesiva della libertà personale.

FINE.